



Marktgemeinde Mauerbach

Erläuterungs- und Umweltbericht

zum Entwurf des Örtlichen Entwicklungskonzepts 2012

Erläuterungs- und Umweltbericht
zum Raumordnungsprogramm 2012
der Marktgemeinde Mauerbach

(Generelle Überarbeitung inkl. Neuerstellung des örtlichen
Entwicklungskonzepts)

Auflageentwurf

Auftraggeber	Marktgemeinde Mauerbach Allhangstraße 14-16 A-3001 Mauerbach
Auftragnehmer	Knoll Planung & Beratung DI Thomas Knoll Ziviltechniker A-1020 Wien, Schiffamtsgasse 18/6 Tel. +43 1 2166091, Fax DW 15 office@knollconsult.at www.knollconsult.at
Bearbeitung	DI Ursula Aichhorn
Stand	November 2011

Inhalt

1	Einleitung	1
1.1	Anlass	1
1.2	Bestandteile des örtlichen Raumordnungsprogramms	1
1.2.1	Grundlagenuntersuchungen (Pos. 1 – 7)	2
1.2.2	Landschaftskonzept und Verkehrskonzept (Pos. 8 – 9)	3
1.2.3	Örtliches Entwicklungskonzept (Pos. 10)	3
1.2.4	Flächenwidmungsplan (Pos. 11 – 13)	3
1.2.5	Erläuterungsbericht zum örtlichen Raumordnungsprogramm und Strategische Umweltprüfung (Pos. 14 - 15)	3
1.2.6	Erläuterungsbericht zum Flächenwidmungsplan und Flächenbilanz (Pos. 16 - 17)	4
1.3	Bebauungsplanänderung Nr. 13	4
1.4	Kurzzusammenfassung der geplanten Festlegungen des örtlichen Entwicklungskonzepts	4
2	Erläuterung der Festlegungen des örtlichen Entwicklungskonzepts und Darstellung ihrer Auswirkungen ...	7
2.1	Bevölkerungsentwicklung	7
2.1.1	Bezug zum Wortlaut der Verordnung / Zitat	7
2.1.2	Bezug zur Plandarstellung	7
2.1.3	Erläuterung und Begründung dieses Entwicklungsziels	7
2.1.4	Fachliche Grundlagen	7
2.1.5	Auswirkungen	7
2.1.6	Prüfung der Umweltauswirkungen	7
2.1.7	Prüfung Übereinstimmung mit den Leitzielen des NÖ Raumordnungsgesetzes	7
2.2	Qualitätssicherung des Landschaftsraumes	8
2.2.1	Bezug zum Wortlaut der Verordnung / Zitat	8
2.2.2	Bezug zur Plandarstellung	8
2.2.3	Erläuterung und Begründung dieses Entwicklungsziels	8
2.2.4	Fachliche Grundlagen	10
2.2.5	Auswirkungen	10
2.2.6	Prüfung der Umweltauswirkungen	10
2.2.7	Prüfung Übereinstimmung mit den Leitzielen des NÖ Raumordnungsgesetzes	10
2.3	Räumlich-funktionale Gliederung des Siedlungsraums	10
2.3.1	Bezug zum Wortlaut der Verordnung	10
2.3.2	Bezug zur Plandarstellung	10
2.3.3	Erläuterung und Begründung	10
2.3.4	Fachliche Grundlagen	11
2.3.5	Auswirkungen	11

2.3.6	Prüfung der Umweltauswirkungen	11
2.3.7	Prüfung Übereinstimmung mit den Leitzielen des NÖ Raumordnungsgesetzes.....	11
2.4	Untersuchungsflächen	12
2.4.1	Bezug zum Wortlaut der Verordnung / Zitat.....	12
2.4.2	Bezug zur Plandarstellung	12
2.4.3	Begründung für die Festlegung von Untersuchungsflächen	12
2.4.4	Beschreibung der Untersuchungsflächen	17
2.4.5	Rechtliche Rahmenbedingungen	19
2.4.6	Umweltmerkmale und abschätzbare Umweltauswirkungen.....	21
2.4.7	Überprüfung Übereinstimmung mit den Leitzielen des NÖ Raumordnungsgesetzes.....	30
2.5	Baulandentwicklung und Grenzen der Baulandentwicklung.....	31
2.5.1	Baulückenschließung Josef Trackstraße	31
2.5.2	Grenze der Baulandentwicklung	34
2.6	Siedlungs- und Bebauungsstruktur	37
2.7	Wirtschaft / Energie / Klimabündnis	39
2.8	Technische und Soziale Infrastruktur.....	41
2.9	Verkehrssystem und Mobilität	42
3	Gesamtheitliche Beurteilung des örtlichen Entwicklungskonzepts im Hinblick auf die Umweltauswirkungen	44
3.1	Kumulationswirkungen und Wechselwirkungen	44
3.2	Ausgleichsmaßnahmen.....	44
3.3	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen	44
3.4	Kurzdarstellung der geprüften Planungsvarianten	44
3.5	Kurzzusammenfassung der Untersuchungsergebnisse	45
4	Anhang	47
4.1	Flächenbilanz.....	47
4.2	Scoping (Untersuchungsrahmen der Strategischen Umweltprüfung).....	48
4.3	Fachliche Stellungnahmen / Gutachten.....	49

1 Einleitung

1.1 Anlass

Anlass des ggst. Raumordnungsverfahrens ist eine generelle Überarbeitung des örtlichen Raumordnungsprogramms mit einer erstmaligen Aufstellung eines örtlichen Entwicklungskonzepts.

1.2 Bestandteile des örtlichen Raumordnungsprogramms

Eine generelle Überarbeitung des örtlichen Raumordnungsprogramms hat – insbesondere im Zusammenhang mit einer erstmaligen Erlassung eines örtlichen Entwicklungskonzepts – auf einer umfangreichen Grundlagenuntersuchung zu beruhen. Die Bestandteile sind im NÖ Raumordnungsgesetz 1976 LGBl. 8000-24 (im folgenden NÖ ROG 1976) und in der NÖ Planzeichenverordnung LGBl. 8000/2-0 geregelt.

Basierend auf den Ergebnissen und ihrer Analyse bzw. den daraus abgeleiteten Schlussfolgerungen erfolgt - nach eingehender Beratung mit den Gemeindevertretern und Bürgern der Gemeinde Mauerbach – die Erlassung der örtlichen Raumordnungsprogramms, das die zu verordnenden Bestandteile Örtliches Entwicklungskonzept, Flächenwidmungsplan und den Wortlaut der Verordnung umfasst. Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die Bestandteile des örtlichen Raumordnungsprogramms der Marktgemeinde Mauerbach.

Nr.	Titel	Planteil	Textteil	Anmerkungen
A Ergebnisse der aufbereiteten Entscheidungsgrundlagen				
1	Naturräumliche Gegebenheiten	x		Plan im Maßstab 1 : 5.000 für das gesamte Gemeindegebiet. >> Pläne Mbl. 1 - 4
2	Grundausrüstung	x		Plan im Maßstab 1 : 5.000 für das gesamte Gemeindegebiet. >> Pläne Mbl. 1 - 4
3	Betriebsstättenplan	x		Plan im Maßstab 1 : 5.000 für das gesamte Gemeindegebiet. >> Pläne Mbl. 1 - 4
4	Bauliche Bestandsaufnahme	x		Plan im Maßstab 1 : 5.000 für das gesamte Gemeindegebiet. >> Pläne Mbl. 1 - 4
5	Baulandausnutzung	x		Plandarstellung der Baulandreserven. >> Pläne Mbl. 4
6	Grundlagenbericht		x	Erläuterungsbericht zu den Grundlagenplänen und sonstige raumordnungsrelevante Grundlagen. >> eigene Broschüre
7	Geb-Datenblätter:		x	Datenblattmappe: Formular mit Fotos für jedes einzelne Objekt, die als "Grünland-Erhaltenswertes Gebäude" gewidmet sind. >> eigene Broschüre
8	Verkehrskonzept M 1 : 10000	x		Plan im Maßstab 1 : 10.000 für das gesamte Gemeindegebiet. >> ein Planblatt
			x	Erläuterungsbericht mit Ziel- und Maßnahmenkonzept. >> eigene Broschüre
9	Landschaftskonzept M 1 : 10000	x		Plan im Maßstab 1 : 10.000 für das gesamte Gemeindegebiet. >> ein Planblatt
			x	Erläuterungsbericht mit Ziel- und Maßnahmenkonzept. >> eigene Broschüre

B ÖROP				
10	örtliches Entwicklungskonzept (öEK) sowie Ziele und Maßnahmen der örtlichen Raumordnung	x		Plandarstellung öEK im Maßstab 1 : 10.000 für das gesamte Gemeindegebiet . >> ein Planblatt
			x	Wortlaut der Verordnung. >> eigene Broschüre
11	Flächenwidmungsplan Übersichtsdarstellung	x		Plan im Maßstab 1 : 5.000 für das gesamte Gemeindegebiet: Übersicht über alle neu integrierten Kenntlichmachungen (Gefahrenzonenplan etc.) sowie über alle Änderungen des Fwpl. >> Pläne Mbl. 1 - 4
12	Flächenwidmungsplan Detaildarstellung	x		Karten im Maßstab 1 : 2.000 für die Teilbereiche, die von Änderungen der Flächenwidmung betroffen sind. >> Karten 01 - 14 (A3-Mappe)
13	Flächenwidmungsplan Differenzplan	x		Darstellung der Differenzen der rechtskräftigen Flächenwidmung basierend auf DKM 2004 und DKM 2011 im Bereich der Siedlungsgebiete. >> Karten 01 - 08 (A3-Mappe)
C Erläuterungen und Untersuchungsergebnisse zu den Festlegungen des öEK und Fwpl				
14	Erläuterungsbericht zum Örop 2012 mit integriertem Umweltbericht		x	Beschreibung und Begründung der geplanten Festlegungen des örtlichen Entwicklungskonzepts. >> eigene Broschüre
15	N2000-Verträglichkeitsprüfung gem. § 2 NÖ ROG (Plan-NVP)		x	>> in Pos. 14 integriert
16	Erläuterungsbericht zu den einzelnen Festlegungen des Flächenwidmungsplans		x	Beschreibung und Begründung der geplanten Festlegungen des Fwpl, korrespondierend mit den planlich dargestellten Änderungspunkten. >> eigene Broschüre
17	Flächenbilanz		Tabelle	Gewidmete Baulandwidmungsarten, Baulandreserve, Veränderung der Widmungsarten nach der Flächenwidmungsplanänderung. >> in Pos. 16 integriert

1.2.1 Grundlagenuntersuchungen (Pos. 1 – 7)

Das örtliche Raumordnungsprogramm hat auf den Ergebnissen der Grundlagen zu beruhen, die – gegliedert nach Themenkarten – in den Grundlagenplänen dokumentiert sowie textlich im Grundlagenbericht erläutert sind.

Die Daten der im Grünland liegenden Wohngebäude, die als „Grünland-Erhaltenswertes Gebäude“ ausgewiesen sind, sind in Form eines Datenblattes für jedes Gebäude dokumentiert. Die Gebäude wurden im Rahmen der Grundlagenenerhebung im Hinblick auf die Erfüllungskriterien für diese Widmung geprüft. Insbesondere war zu untersuchen, ob die Gebäude über einen Baubewilligungsbescheid verfügen. Diese Prüfung erfolgte durch die Baubehörde.

1.2.2 Landschaftskonzept und Verkehrskonzept (Pos. 8 – 9)

Ausgehend von den Grundlagenergebnissen und –analysen erfolgt die Erstellung von konzeptiven Planungsrichtlinien für die Schwerpunktthemen Landschaftsraumentwicklung und Verkehrssystem. Die darin formulierten Empfehlungen und Leitlinien sind unmittelbare Grundlage für ihre Überführung in das örtliche Entwicklungskonzept.

1.2.3 Örtliches Entwicklungskonzept (Pos. 10)

Das örtliche Entwicklungskonzept (öEK) ist Teil des örtlichen Raumordnungsprogramms und vom Gemeinderat zu erlassen. Das öEK besteht aus einer Plandarstellung und dem Wortlaut der Verordnung mit der Festlegung von Zielen und Maßnahmen, die zur Erreichung dieser Ziele gewählt werden. Die Plandarstellung beinhaltet die planlich darstellbaren Festlegungen.

1.2.4 Flächenwidmungsplan (Pos. 11 – 13)

Der Flächenwidmungsplan als Teil des örtlichen Raumordnungsprogramms ist ebenfalls vom Gemeinderat zu erlassen und beinhaltet die festgelegten Widmungsarten für alle Flächen des Gemeindegebietes.

Im Flächenwidmungsplan sind weiters übergeordnete Festlegungen und Nutzungsbeschränkungen kenntlich zu machen (z.B. Gefahrenzonenplan, hundertjährige Hochwasserüberflutungsgebiete, rutschgefährdete Flächen, Europaschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet etc.). Diese Kenntlichmachungen sind keine Festlegungen der Gemeinde, sondern stellen wichtige raumrelevante Informationen außerhalb des Wirkungsbereichs der Gemeinde dar, die mit Rechtskonsequenzen verbunden sind.

Der Flächenwidmungsplan hat auf der aktuellen Digitalen Katastermappe (DKM) zu beruhen. In diesem Kataster sind die Grundstücke, ihre Nummern, die Hausflächen, die Waldflächen, sonstige Nutzungsarten enthalten. Die DKM wird vom Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen erstellt und darf nicht abgeändert werden bzw. muss unverändert in den Flächenwidmungsplan übernommen werden. Im Flächenwidmungsplan sind zumindest die Grundstücksgrenzen, die Grundstücksnummern und die Gemeindegrenze ersichtlich zu machen.

Nähere Erläuterungen zum Flächenwidmungsplan siehe „Erläuterungsbericht zur Flächenwidmungsplanänderung Nr. 12“.

1.2.5 Erläuterungsbericht zum örtlichen Raumordnungsprogramm und Strategische Umweltprüfung (Pos. 14 - 15)

Die Festlegungen des örtlichen Raumordnungsprogramms sind zu erläutern und nachvollziehbar zu begründen. Dies erfolgt in der vorliegenden Broschüre. Dieser Erläuterungsbericht enthält auch den Umweltbericht der Strategischen Umweltprüfung (SUP).

Die Durchführung einer SUP ist bei Neuerstellung eines örtlichen Entwicklungskonzepts obligatorisch. Die SUP dient im Wesentlichen der Prüfung von Umweltauswirkungen und der Alternativen bzw. Varianten von hoheitlichen Planungsvorhaben. Im Umweltbericht werden die Untersuchungsergebnisse erläutert. Der Untersuchungsrahmen (Scoping) gibt einen Überblick über die relevanten Schutzgüter und Untersuchungsmethode. Siehe Anhang unter Pkt. 4.2.

Aufgrund der Betroffenheit des Europaschutzgebietes „Wienerwald-Thermenregion“ ist eine Plan-Verträglichkeitsprüfung gemäß § 2 NÖ ROG 1976 durchzuführen. Dabei wird untersucht, ob infolge von Planungsvorhaben Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Europaschutzgebietes möglich erscheinen. Diese Prüfung erfolgt im Rahmen der SUP.

1.2.6 Erläuterungsbericht zum Flächenwidmungsplan und Flächenbilanz (Pos. 16 - 17)

Auch die Festlegungen des Flächenwidmungsplans sind zu erläutern und nachvollziehbar zu begründen. Dies erfolgt für jeden einzelnen Änderungspunkt. Alle Änderungspunkte sind in der Plandarstellung dargestellt.

Die Flächenbilanz ist eine Flächenaufstellung der einzelnen Baulandwidmungsarten und beruht auf einer GIS-basierten Flächenanalyse des Rechtsbestandes der Flächenwidmung basierend auf der aktuellen DKM 2011. Inhalt der Flächenbilanz ist weiters die Baulandreserve, die aus den unbebauten Grundstücken bzw. im Falle von Großgrundstücken den unbebauten Grundstücksteilflächen resultiert. Als unbebaut gelten Grundstücke, die nicht mit einem Hauptgebäude bebaut sind.

Im Falle einer Flächenwidmungsplanänderung mit Auswirkung auf die Gesamtfläche von Baulandwidmungsarten ist der Rechtsbestand mit der geplanten Änderung gegenüberzustellen.

1.3 Bebauungsplanänderung Nr. 13

In Niederösterreich ist der Bebauungsplan nicht im Raumordnungsgesetz geregelt, sondern in der NÖ Bauordnung, LGBl. 8200-20. Daher wird die Änderung des Bebauungsplans in einem eigenen Verfahren abgewickelt, das in § 68 – 73 NÖ Bauordnung geregelt ist.

Viele der vorgesehenen Änderungen des Bebauungsplans erfolgen als Nachführung zu Änderungen des Flächenwidmungsplans, daher wird der Bebauungsplan gleichzeitig mit dem Flächenwidmungsplan abgeändert.

Die Erläuterungen und Begründungen der Bebauungsplanänderungen Nr. 13 liegen in einer eigenen Broschüre vor und beinhalten auch eine Plandarstellung mit einer erstmaligen Digitalisierung einiger Mappenblätter, die bisher nur in analoger Form vorliegen.

Nähere Erläuterungen zur Bebauungsplanänderung Nr. 13 siehe „Erläuterungsbericht zur Bebauungsplanänderung Nr. 13“, der in eigener Broschüre vorliegt.

1.4 Kurzzusammenfassung der geplanten Festlegungen des örtlichen Entwicklungskonzepts

Für das Gemeindegebiet von Mauerbach sind mehrere überörtliche Festlegungen und Nutzungsbeschränkungen rechtswirksam mit der Wirkung, dass eine Baulandausdehnung über die bestehenden äußeren Baulandgrenzen faktisch auszuschließen ist.

Wie in der gesamten Region des Wiener Umlandes verzeichnet auch Mauerbach einen stetigen Bevölkerungszuwachs, der allerdings seit den 90er Jahren des vergangenen Jahrhunderts sehr gebremst erfolgt. Die Begründung liegt im Wesentlichen darin, dass der Baulandausdehnung in den Landschaftsraum durch überörtliche Festlegungen ein Riegel vorgeschoben wurde, insbesondere durch die Festlegung von Regionalen Siedlungsgrenzen gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm Südliches Wiener Umland.

Eine Siedlungsverdichtung in den Wohngebieten abseits der Hauptverkehrsstraßen wurde von der Gemeinde Mauerbach vor rund 10 Jahren im Rahmen der generellen Überarbeitung des Bebauungsplans durch verschiedene Bestimmungen beschränkt. Die Begründung liegt in der Sicherung der durchgrünten Wohngebiete, die durch eine geringe Bebauungsdichte und in einigen Siedlungsteilen durch großflächige innenliegende zusammenhängende Gartenzonen gekennzeichnet ist. Diese Siedlungsstruktur soll beibehalten werden und wird in Form dementsprechender Zielsetzungen im örtlichen Entwicklungskonzept verankert.

Zur Vermeidung von hohen Folgekosten für Gemeinbedarfseinrichtungen und die Technische Infrastruktur wird kein wesentlicher Bevölkerungszuwachs angestrebt. Die Ausweisung von „Baulandgrenzen“ in Ergänzung zu den Regionalen Siedlungsgrenzen gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm unterstreicht diese Zielsetzung, auch wenn, wie vorher erwähnt, eine Baulandausdehnung ohnehin kaum durchsetzbar erscheint. Diese Festlegung erfolgt, da im Bereich des Siedlungsgebietes Allerheiligenberg und nördlich der Hauptstraße seit Jahrzehnten historisch bedingte Grundstücke bestehen, die ursprünglich so genannte „Bauhoffungsgebiete“ darstellten. Dies hat zur Wirkung, dass die Baubehörde immer wieder mit Anfragen im Hinblick auf eine Baulandnutzung konfrontiert ist.

Die Kernzonenbereiche in Mauerbach und Untermauerbach sollen für multifunktionale und öffentlichkeitsorientierte Nutzungen aufgewertet werden, wobei die Entwicklung eines attraktiven Ortszentrums eine besonders wichtige Zielsetzung der Gemeindeentwicklung darstellt.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu Wien ist der Verflechtungsgrad mit der Bundeshauptstadt sehr hoch und Mauerbach stellt in seiner Hauptfunktion eine Wohnstandortgemeinde dar. Die Wirtschaftsfunktion nimmt nur eine untergeordnete Stellung ein, umso mehr sollen die bestehenden Betriebsgebietszonen, die bisher nur zum Teil genutzt werden, als Standortreserve gesichert bleiben.

Die Gemeinde Mauerbach bekennt sich zu dem Bonus bedingt durch die Lage in einem Biosphärenpark, einem Landschaftsschutzgebiet und in einer Region, die durch ihre Landschaftsqualität einen hohen Wert innehat. Fast das gesamte Gemeindegebiet einschließlich eines Großteils des Siedlungsgebietes liegt im Europaschutzgebiet.

Die Baulandreserven für Wohnnutzungen in Mauerbach bestehen – abgesehen von zwei Flächen in ortszentraler Lage in Mauerbach, die im Rahmen der letzten Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms von Bauland-Betriebsgebiet in Bauland-Wohngebiet umgewidmet wurden - ausnahmslos in Form von kleinflächigen im Privatbesitz befindlichen Grundstücken. Diese Baulandreserven sind einer Baulandmobilisierung durch die Gemeinde Mauerbach entzogen. Die mittelfristig verfügbare Baulandreserve für einen Planungshorizont von etwa 15 Jahren kann nur geschätzt und ihre Konsumation mit Mitteln der Raumordnung nach geltender Gesetzeslage nicht gesteuert werden.

Die Gemeinde Mauerbach beabsichtigt daher, eine größere im Gemeindebesitz befindliche Fläche für eine Wohngebietsnutzung zu entwickeln. In Frage kommt ein bisher als Sportplatz genutztes Areal an der Waldgasse in Nähe des Ortskernbereiches von Mauerbach. Diese Fläche liegt allerdings bisher ist einer hochwasserüberflutungsgefährdeten Zone.

Weiters befinden sich im Siedlungsverband mehrere bisher als Grünland gewidmete Baulücken, die für eine Baulückenschließung geeignet erscheinen. Da zum gegenwärtigen Zeitpunkt Hochwasserüberflutungs- oder Hangrutschgefährdungen nicht ausgeschlossen werden können, sind diese Flächen im örtlichen Entwicklungskonzept – wie auch die vorher angesprochene Fläche an der Waldgasse - als „Untersuchungsflächen“ bezeichnet, für die bei Erfüllung der raumordnungsgesetzlichen Vorgaben für eine Baulandwidmung eine Standortentwicklung für Wohnnutzungen angestrebt wird. Im Rahmen der Strategischen Umweltprüfung (SUP) und raumordnungsfachlichen Prüfung wurde untersucht, ob - abgesehen von den vorher genannten Gefährdungen – eine Baulückenschließung fachlich begründet werden kann.

Das Gemeindegebiet von Mauerbach umfasst über 80 % Wald gemäß Forstgesetz 1975. Bemerkenswert ist, dass seit dem Stand der DKM 2004 die Waldflächen um knapp 18 ha zugenommen haben. Damit geht das sukzessive Verschwinden von Offenlandflächen ein, die nicht nur aus naturschutzfachlicher Sicht im Hinblick auf den Lebensraum von schützenswerter Fauna und Flora Bedeutung haben, sondern auch im Hinblick auf die Landschaftsbildqualität bzw. Erholungsqualität des Gemeindegebietes.

Insbesondere die Lichtungen, Wiesenflächen und landwirtschaftlich genutzten Flächen in Nähe von Wanderwegen haben hohe Bedeutung für den Erlebniswert des Landschaftsraumes.

Im örtlichen Entwicklungskonzept werden daher Offenlandflächen definiert, deren Flächensicherung und Feinabgrenzung in Abstimmung mit den betroffenen Liegenschaftseigentümern im Flächenwidmungsplan umgesetzt werden kann.

Gewässerbegleitende Grün- und Gehölzstreifen dienen nicht nur der ökologischen Funktionsfähigkeit der Gewässer, sondern haben in Mauerbach auch eine siedlungsgliedernde und ortsbildprägende Bedeutung. Die Sicherung dieser linearen Grünstrukturen soll durch Beibehaltung bzw. ergänzende Maßnahmen im Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan erfolgen.

Die Gemeinde Mauerbach beabsichtigt ganz im Sinne der Klimaschutzziele und der Sicherung der Wohnumfeldqualität die Unterstützung von Maßnahmen zur Verringerung von nachteiligen Auswirkungen infolge des Kfz-Verkehrs bzw. zur Verbesserung der Nahversorgungsqualität insbesondere für in der Mobilität eingeschränkte Personen. Dieser Zielsetzung entsprechend sollen Siedlungsverdichtungen nur im Nahbereich von Hauptverkehrsstraßen erfolgen, wo auch eine Vielzahl an Gemeinbedarfseinrichtungen angesiedelt ist. Gleichmaßen sollen Bestrebungen und Initiativen für flexible, mobile Dienstleistungen für abseits gelegene Wohngebiete sowie die Attraktivierung des Umweltverbundes unterstützt werden.

2 Erläuterung der Festlegungen des örtlichen Entwicklungskonzepts und Darstellung ihrer Auswirkungen

2.1 Bevölkerungsentwicklung

2.1.1 Bezug zum Wortlaut der Verordnung / Zitat

§ 2 Abs. 2: *Es wird eine Bevölkerungszahl angestrebt, die sich durch die Verwertung vorhandener im Bauland gelegener Reserven und der Schließung von bisher im Grünland gelegenen Untersuchungsflächen und Baulücken gemäß § 2 Abs. 5 und 6 ergibt. Das ergibt eine Bevölkerungszahl von rund 5.000 Einwohnern.*

Weitere Festlegungen siehe § 3 Abs. 1.

2.1.2 Bezug zur Plandarstellung

Keine planliche Darstellung.

2.1.3 Erläuterung und Begründung dieses Entwicklungsziels

Die Gemeinde Mauerbach beabsichtigt keine wesentliche Erhöhung der Einwohnerzahl, um hohe Folgekosten für die Daseinsvorsorge und Infrastrukturausstattung zu vermeiden.

Nähere Erläuterung siehe unter Pkt. 2.4.3.

2.1.4 Fachliche Grundlagen

Vgl. Grundlagenbericht unter Pkt. 6.

2.1.5 Auswirkungen

Es sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten, da die angestrebte Bevölkerungszahl auf die „Bevölkerungskapazitäten“ beruhend auf den Baulandreserven und den rechtlichen Gegebenheiten des Flächenwidmungsplans sowie des Bebauungsplans beruhen.

Die „Untersuchungsflächen“ und Baulandentwicklungsflächen gemäß § 2 Abs. 5 und 6 öEK umfassen insgesamt lediglich rund 1,9 ha (+ 1,3 % der gesamten bisher gewidmeten Baulandflächen in Mauerbach), sodass ihre Konsumation zu keiner nennenswerten Erhöhung der Bevölkerungszahl führt.

2.1.6 Prüfung der Umweltauswirkungen

Da infolge dieser Planungsziele keine umweltrelevanten Konflikte zu erkennen sind, erübrigt sich eine Prüfung der Auswirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 4 Abs. 6 NÖ ROG 1976.

2.1.7 Prüfung Übereinstimmung mit den Leitzielen des NÖ Raumordnungsgesetzes

Die angestrebte Bevölkerungszahl beruht auf das geschätzte mögliche Potenzial bei Ausschöpfung der bestehenden Baulandreserven unter Beibehaltung der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten der Wohngebiete und der Konsumation der „Untersuchungsflächen“ bzw. der Baulücken, die eine vergleichsweise sehr untergeordnete Dimension einnehmen. Es ergibt sich somit keine nennenswerte Änderung gegenüber dem bisherigen Rechtsbestand.

2.2 Qualitätssicherung des Landschaftsraumes

2.2.1 Bezug zum Wortlaut der Verordnung / Zitat

- § 2 Abs. 3:
- Z. 1: Sicherung exemplarischer Offenlandflächen zum Schutz des Lebensraumes spezifischer Fauna und Flora und des Landschaftsbildes im Biosphärenpark Wienerwald.*
- Z. 2: Erhaltung von landschaftsbildprägenden Strukturelementen und der Gehölzstreifen entlang der fließenden Gewässer.*
- Z. 3: Sicherung der landschaftsgebundenen Erholungsinfrastruktur (Wanderwegenetz, Radwegenetz, siedlungsnahes Spazierwegenetz).*
- Z. 4: Entwicklung des Areals „Feldwiese“ für multifunktionale Sport- und Freizeitnutzungen unter Sicherung der Naturraum- und Landschaftsbildqualität.*
- Z. 5: Sicherung der Funktionsfähigkeit der Hochwasserabflussbereiche und der Retentionsgebiete.*

Weitere Festlegungen siehe § 3 Abs. 2.

2.2.2 Bezug zur Plandarstellung

Siehe Erläuterung in der Planlegende und textliche Beschreibung im Plan.

2.2.3 Erläuterung und Begründung dieses Entwicklungsziels

▪ Zu Z. 1

Das Waldgebiet von Mauerbach umfasst über 80 % der gesamten Gemeindefläche von Mauerbach und die Analyse der Nutzungsarten der DKM (Digitale Katastermappe), die laufend aktualisiert werden, zeigen, dass die Waldflächen kontinuierlich zunehmen. Damit verbunden ist der Verlust von Offenlandflächen, die sowohl Bedeutung als Lebensraum spezifischer Fauna und Flora haben als auch – insbesondere an Wanderwegen gelegen – für das Landschaftsbild und den Erholungswert des Landschaftsraumes.

Das NÖ ROG 1976 ermöglicht für bestimmte Gemeinden – und dazu gehört auch Mauerbach - im Rahmen des Flächenwidmungsplans die Ausweisung von „Grünland-Offenlandflächen“. In der Plandarstellung des örtlichen Entwicklungskonzepts sind jene Grünlandflächen ausgewiesen, deren Freihalten von Wald (Vermeidung Naturverjüngung, Aufforstung u.dgl.) im öffentlichen Interesse gelegen sind.

Die Flächenbestimmung beruht auf den Analysen und Planungsüberlegungen, die im Landschaftskonzept dargestellt sind (vgl. Plandarstellung zum Landschaftskonzept sowie Pkt. 8.1.1 Landschaftskonzept).

Eine Ausweisung als „Grünland-Offenlandfläche“ im Flächenwidmungsplan ist zulässig, wenn dies mit den in § 19 Abs. 8 NÖ ROG 1976 genannten Kriterien begründet werden kann (vgl. hierzu Landschaftskonzept unter Pkt. 8.1.1). Die Feinabgrenzung und Festlegung sollte jedenfalls nicht ohne vorherige Abstimmung mit den Liegenschaftseigentümern erfolgen.

▪ zu Z. 2

Der Landschaftsraum in Mauerbach ist durch Strukturelemente wie Gehölzstreifen entlang von Gewässern, Baumreihen und Baumgruppen sowie Offenlandflächen gegliedert, die aufgrund ihrer landschaftsbildprägenden Bedeutung und ihrer ökologischen Funktion hohe Bedeutung für den Erholungswert und die ökologische Funktionsfähigkeit des Landschaftsraumes haben.

Diese Landschaftsstrukturelemente sind mit dem Siedlungsgebiet verbunden – so stellen gewässerbegleitende Gehölzstreifen entlang des Mauerbachs und des Hirschengartenbachs lineare Strukturen dar, die fast durchgängig das Siedlungsgebiet queren. Waldflächen erstrecken sich keilförmig vom umliegenden Landschaftsraum in das Siedlungsgebiet – insbesondere im Bereich von Gräben, die teils Wildbachcharakter haben.

Im Bereich von Baulandflächen sind diese Grünstrukturen in vielen Bereichen durch Maßnahmen im Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan geschützt. Zielsetzung ist daher die Beibehaltung dieser Festlegungen bzw. ergänzende Maßnahmen im Bereich von Grünlandflächen, die einem erhöhten Nutzungsdruck durch anthropogene Nutzungen ausgesetzt sind oder landschaftsbildprägende Bedeutung haben.

▪ **zu Z. 3**

Die landschaftsgebundene Erholungsnutzung in Mauerbach ist im Wesentlichen durch das Wandern bestimmt. So gibt es in Mauerbach eine Vielzahl von Wanderwegen, Reitwegen, Mountainbike-Routen, Spazierwegen, Laufstrecken. Diese sind sowohl mit dem Siedlungsgebiet als auch mit Ausflugszielen in der Umgebung verknüpft.

Der weitere Ausbau, die Instandhaltung und die Attraktivierung von geeigneten Strecken auch für in der Mobilität eingeschränkte Personen ist ein wesentliches Kriterium für den Erholungswert des Landschaftsraumes.

▪ **Zu Z. 4**

Das Areal „Feldwiese“ liegt unmittelbar angrenzend an das Siedlungsgebiet vom Ortsteil Mauerbach und ist im Flächenwidmungsplan als „Grünland-Sportstätte“ ausgewiesen. Dieser Landschaftsteilraum erfüllt aufgrund ihrer guten Erreichbarkeit eine wichtige Funktion für die Erholungs- und Freizeitnutzung der Bewohner Mauerbachs.

Die „Feldwiese“ ist einem hohen Nutzungsdruck ausgesetzt, da sie die einzige größere siedlungsnaher Erholungsfläche darstellt. Das Gebiet vermittelt aufgrund seiner geringen infrastrukturellen Ausstattung ein naturnahes Bild und wird derzeit nur für extensive Freizeitnutzungen in Anspruch genommen. Landschaftsbildprägend sind insbesondere die Baumreihen entlang der Spazierwege, die im Areal der „Feldwiese“ verlaufen sowie die Gehölzstreifen, die das Areal zur Hirschengartenstraße hin einrahmen.

Seitens der Gemeinde Mauerbach ist eine Nutzungsintensivierung und Erhöhung des Angebotes an Sport- und Freizeiteinrichtungen vorgesehen. Gegenwärtig werden die naturschutzfachlichen Rahmenbedingungen geprüft (Lage im Europaschutzgebiet „Wienerwald-Thermenregion“) und weitere Projektplanungen sind in Abstimmung mit den naturschutzfachlichen Untersuchungsergebnissen vorgesehen.

Aus ortsplanerischer Sicht hat eine Verschränkung von anthropogenen Nutzungsansprüchen mit der Sicherung der Naturraum- und Landschaftsbildqualität dieses Gebietes zu erfolgen und ist zum einen durch den Schutzstatus zu begründen (Landschaftsschutzgebiet, Europaschutzgebiet), zum anderen durch das öffentliche Interesse für die Sicherstellung eines möglichst breit gefächerten Angebotes an Sport- und Freizeiteinrichtungen für die Allgemeinheit.

▪ **zu Z. 5**

Teile des Siedlungsgebietes liegen innerhalb des 100-jährlichen Hochwasserüberflutungsgebietes, weiters innerhalb der Roten und Gelben Wildbachgefahrenzone. Vor einigen Jahren wurde das Rückhaltebecken am Mauerbach errichtet, für das Jahr 2012 ist der Beginn der Bauarbeiten für das Rückhaltebecken am Hirschengartenbach vorgesehen.

Für die betroffenen im Bauland gelegenen Flächen wurde als eine wichtige Schutzmaßnahme eine Bausperre gemäß § 23 Abs. 2 lit. b NÖ ROG 1976 erlassen (vgl. VO vom 11.05.2011).

2.2.4 Fachliche Grundlagen

Die Festlegungen des örtlichen Entwicklungskonzepts erfolgen in Ableitung des Landschaftskonzepts (liegt in eigener Broschüre vor).

Im Auflageentwurf zur Flächenwidmungsplanänderung Nr. 2012 sind die neu hinzugekommenen Waldflächen mit Stand der DKM 2011 seit dem Stand der DKM 2004 dargestellt.

2.2.5 Auswirkungen

Die genannten Zielsetzungen dienen dem Schutz der Landschaftsraumqualität sowie der Sicherung der vielfältigen ökologischen Funktionen und der Wohlfahrtsfunktionen für den Menschen. Somit sind durch die Festlegungen positive Auswirkungen zu erwarten.

2.2.6 Prüfung der Umweltauswirkungen

Da infolge dieser Planungsziele keine umweltrelevanten Konflikte zu erkennen sind, erübrigt sich eine Prüfung der Auswirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 4 Abs. 6 NÖ ROG 1976.

2.2.7 Prüfung Übereinstimmung mit den Leitzielen des NÖ Raumordnungsgesetzes

Widersprüche sind von vornherein auszuschließen.

2.3 Räumlich-funktionale Gliederung des Siedlungsraums

2.3.1 Bezug zum Wortlaut der Verordnung

§ 2 Abs. 4 sowie § 3 Abs. 3.

2.3.2 Bezug zur Plandarstellung

Siehe Erläuterung in der Planlegende.

2.3.3 Erläuterung und Begründung

Die Festlegung der Gliederung des Siedlungsraumes zielt auf eine Erhaltung der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten und Nutzungen der Wohngebiete und der Streusiedlungsgebiete ab sowie auf eine Sicherung der beiden Betriebsgebietszonen an der Allhangstraße (L2127) im Ortsteil Mauerbach und an der Hauptstraße (L121) im Ortsteil Untermauerbach.

Aufgewertet sollen die beiden planlich dargestellten Zonen entlang der Hauptstraße (L121), die durch ortskernspezifische Nutzungsdurchmischungen gekennzeichnet sind. Diese Kernzonenbereiche sind gegenwärtig teilweise als Bauland-Wohngebiet ausgewiesen und es wird eine Widmung als Bauland-Kerngebiet angestrebt.

Im Ortsteil Mauerbach soll der Bereich zwischen der „Alten Post“ und dem Standort der Schlossparkhalle als multifunktionales Ortszentrum entwickelt werden. Dieser Bereich ist besonders geeignet, da hier bereits mehrere öffentlichkeitsorientierte Nutzungen angesiedelt sind, sich ein Gutteil der Fläche im Gemeindebesitz befindet und ein

Verdichtungspotenzial besteht. Weiters ist der Standort sowohl mit dem Bus als auch mit dem Kfz gut erreichbar.

Gleichermaßen soll auch im Ortsteil Untermauerbach eine Attraktivierung und Standortverbesserung des Kernzonenbereiches erfolgen.

Die Streusiedlungsbereiche Hainbuch und Hirschengarten erfüllen eine wichtige Funktion für die Landwirtschaft und Tourismus und Zielsetzung ist die Erhaltung ihrer landwirtschaftlich geprägten Charakteristik.

In der Plandarstellung zum örtlichen Entwicklungskonzept ist weiters eine räumliche Gliederung der Siedlungsdichten festgelegt, die mit der funktionalen Gliederung bzw. im Falle der Wohngebiete mit den siedlungsstrukturellen Gegebenheiten korrespondiert. Vgl. hierzu auch Entwicklungsziel gemäß § 2 Abs. 7 öEK.

2.3.4 Fachliche Grundlagen

Grundlagenplan „Betriebsstätten und Erholungseinrichtungen“ sowie Grundlagenbericht unter Pkt. 5.

2.3.5 Auswirkungen

Die Zielsetzungen erfolgen im Hinblick auf eine Sicherstellung der Wohnumfeldqualität, in der Verbesserung der Standortbedingungen für kleinbetriebliche Nutzungen in den Kernzonenbereichen, der Sicherung der Betriebsgebietsstandorte und der Sicherung der landwirtschaftlich geprägten Streusiedlungsbereiche.

Die Kernzonenbereiche liegen an der Hauptverkehrsstraße L121 und sind mit Wohnnutzungen durchmisch. Eine Umwidmung in Bauland-Kerngebiet steht nicht im Konflikt mit Wohnnutzungen, da Betriebe harmonisch dem Ortsbild anzupassen sind und keine, das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- oder Geruchsbelästigung sowie sonstige schädliche Einwirkungen auf die Umgebung verursachen dürfen (vgl. § 16 Abs. 1 Z. 2 NÖ ROG 1976 idgF).

2.3.6 Prüfung der Umweltauswirkungen

Da infolge dieser Planungsziele keine umweltrelevanten Konflikte zu erkennen sind, erübrigt sich eine Prüfung der Auswirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 4 Abs. 6 NÖ ROG 1976.

2.3.7 Prüfung Übereinstimmung mit den Leitziele des NÖ Raumordnungsgesetzes

Relevante Leitziele gemäß § 1 Abs. 2 Zif. 1 und 3 sowie § 14 NÖ ROG 1976 LGBl. 8000-24	Beziehung zum Planungsvorhaben
Vorrang der überörtlichen Interessen vor den örtlichen Interessen	Es besteht kein Widerspruch zu Festlegungen des RegROP oder zu sonstigen überörtlichen Festlegungen.
Wirtschaftlicher Einsatz von öffentlichen Mitteln	Die Aufschließung erfolgt über das bereits bestehende Straßennetz.
Vermeidung gegenseitiger Störungen	Es erfolgt eine Flächenaufwertung in Abstimmung mit den vorhandenen Nutzungen und den Standortpotenzialen. Aufgrund der Umwidmung von Wohn- in Kerngebiet bestehen keine Konflikte mit Wohnnutzungen. Die Festlegung der übrigen Siedlungsfunktionen erfolgt gemäß dem Bestand.
Erhaltung und Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes	In Kerngebieten haben sich Gebäude in das Ortsbild einzufügen. Aufgrund der Lage der Kernzonen entlang der Hauptstraße besteht keine Beziehung zum

	Landschaftsraum.
Vermeidung von Gefahren für die Gesundheit und Sicherheit der Bevölkerung	Die funktionalen Aufwertungen erfolgen für Gebiete, die bereits als Bauland gewidmet sind und in Abstimmung mit den bestehenden und benachbarten Nutzungen.
Sicherung wertvoller Grünlandbereiche und Biotope sowie Berücksichtigung der Europaschutzgebiete	Es ist keine Siedlungsausdehnung in den Landschaftsraum vorgesehen. Die Streusiedlungsbereiche sind entsprechend ihrer bestehenden Charakteristik zu erhalten.
Planung der Siedlungsentwicklung innerhalb von oder im unmittelbaren Anschluss an Ortsbereiche	Es ist keine Siedlungsausdehnung in den Landschaftsraum vorgesehen, sondern es sollen Nutzungspotenziale innerhalb des Siedlungsraumes genutzt werden.

2.4 Untersuchungsflächen

2.4.1 Bezug zum Wortlaut der Verordnung / Zitat

§ 2 Abs. 5: *Die Untersuchungsflächen gemäß Plandarstellung zum örtlichen Entwicklungskonzept sind als Grünland gewidmete Baulücken, deren natürliche Baulandeignung bisher nicht gegeben ist bzw. durch entsprechende Untersuchungen zu prüfen ist, ob eine Gefährdung gemäß § 15 Abs. 3 NÖ ROG 1976 besteht.*

Sollte nachweislich die Gefährdung gemäß § 15 Abs. 3 NÖ ROG 1976 idgF beseitigt oder nachweislich eine natürliche Baulandeignung gegeben sein, beabsichtigt die Gemeinde Mauerbach die Ausweisung der betreffenden Fläche als Bauland-Wohngebiet.

Eine Feinabgrenzung der Baulandfläche erfolgt im Zuge der Flächenwidmungsplanänderung nach einer detaillierten Prüfung der spezifischen Standortbedingungen.

Weitere Festlegungen siehe unter § 2 Abs. 5 Z. 1 – 4 sowie § 3 Abs. 4.

2.4.2 Bezug zur Plandarstellung

Siehe Erläuterung in der Planlegende und textliche Beschreibung im Plan.

2.4.3 Begründung für die Festlegung von Untersuchungsflächen

Die Berechnungen laut Grundlagenanalyse unter Pkt. 6 im Grundlagenbericht zeigen, dass die Konsumation der vorhandenen Wohnbaulandflächen (bebaute Wohnbaulandflächen plus Reserven abzüglich eines Abschlags für mittelfristig nicht verwertbare Grundstücken) eine Gesamtbevölkerungszahl von 4.900 Haupt- und Nebenwohnsitzer ergeben würde.

Lt. Analyseergebnissen besteht für einen Planungshorizont von 15 Jahren ein zusätzlicher Baulandbedarf für rund 100 Haushalte (ca. 240 Personen). Das entspricht im Falle einer Einfamilienhausstruktur einem Fehlbestand von 6,5 ha und im Falle einer mäßigen Verdichtung von rund 2,6 ha Wohnbaulandfläche.

Eine Baulandausdehnung des Siedlungsgebietes wird kategorisch ausgeschlossen und durch die Festlegung von „Baulandgrenzen“ in Ergänzung zu den gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm ausgewiesenen Regionalen Siedlungsgrenzen dokumentiert (vgl. Entwicklungsziel unter Pkt. 2.5.2).

Im Gegenzug sollen daher im Siedlungsverband gelegene Grünlandflächen im Hinblick auf eine potenzielle Eignung für eine Wohngebietsnutzung untersucht werden, um

einen Teil des Wohnungsbedarfs unabhängig von den zwar vorhandenen, aber seitens der Gemeinde nicht aktivierbaren Baulandreserven abdecken zu können.

Die vollständige Baulandkonsumation der Untersuchungsflächen ergibt basierend auf der bestehenden Grundstücksstruktur und den Wohnsiedlungsdichten entsprechend der benachbarten Wohngebietsflächen zusätzlich rund 35 Haushalte bzw. rund 85 Einwohner¹.

Dadurch ergibt sich - zusätzlich zu den genannten 4.900 Haupt- und Nebenwohnsitzer eine Zielgröße von rund 5.000 Haupt- und Nebenwohnsitzer.

Dies hat zur Folge, dass Mauerbach nicht die gesamte zu erwartende Nachfrage aufgrund des zu erwartenden Zuzugs abdecken wird können, aber auch nicht beabsichtigt, um hohe finanzielle Belastungen für den Gemeinbedarf und Infrastrukturbedarf zu vermeiden.

a Untersuchungsfläche 1 - Waldgasse

Die Untersuchungsfläche Nr. 1 - Waldgasse ist lt. bisher rechtskräftigem Flächenwidmungsplan als „Grünland-Sportstätte“ gewidmet und umfasst die Grundstücke Nr. 261/2, 262, 265/2 und 266.

Diese Grünlandfläche stellt die einzige im Gemeindebesitz befindliche Fläche dar, die als potenzielle Wohnbaulandreserve in Frage kommt. Die Fläche liegt an der L121 inmitten eines Wohngebietes in Nähe des Ortskerngebietes von Mauerbach, sodass zum einen die fußläufige Erreichbarkeit von wichtigen Daseinseinrichtungen gegeben ist, zum anderen kein zusätzliches Kfz-Verkehrsaufkommen in Wohnsiedlungsstraßen generiert wird.

Die Fläche liegt zwar teilweise innerhalb der Roten und Gelben Gefahrenzone, jedoch werden derzeit seitens der Gemeinde Maßnahmen geprüft, um die Fläche überflutungsfrei zu bekommen.

Sollte eine natürliche Baulandeignung hergestellt sein, strebt die Gemeinde Mauerbach die Ausweisung als „Bauland-Wohngebiet“ an, wobei die Feinabgrenzung im Rahmen der Detailplanung im Zuge der Flächenwidmungsplanänderung konkret zu bestimmen ist.

¹ Grobkalkulation: Untersuchungsfläche Nr. 1: ca. 1 ha >> rund 60 EW bzw. 25 HH, Untersuchungsfläche Nr. 2: rund 0,22 ha, bei einer Mindestbauplatzgröße von 800 m² ergibt dies 3 Bauplätze >> 3 HH bzw. 7 EW; Untersuchungsfläche Nr. 3: rund 0,33 ha, bei einer Mindestbauplatzgröße von 800 m² ergibt dies 4 Bauplätze >> 4 HH bzw. 10 EW; Untersuchungsfläche Nr. 4: 3 Kleingrundstücke >> 3 HH bzw. 8 EW. Summe: 85 EW.



Abbildung 1: Lage der Fläche

Die orange Linie kennzeichnet die „Untersuchungsfläche Nr. 1“ (Kartengrundlage: <http://www.intermap1.noel.gv.at/webgisatlas/>)

b Untersuchungsfläche 2 – Beethovengasse

Die Untersuchungsfläche Nr. 2 ist lt. bisher rechtskräftigem Flächenwidmungsplan als „Grünland-Land- und Forstwirtschaft“ gewidmet und umfasst die Grundstücke 1694/1, 1694/2 und 1694/3.

Die Untersuchungsfläche liegt im Siedlungsgebiet Allerheiligenberg. Die westlich gelegene Teilfläche grenzt an drei Seiten an Wohngebietsflächen, die östlich gelegene Teilfläche grenzt an zwei Seiten an ein Wohngebiet.

Die Fläche steht in Verbindung zum umliegenden Waldgebiet und stellt selbst eine Waldfläche im Sinne des Forstgesetzes 1975 dar.

Die der Beethovengasse zugewandte westlich gelegene Teilfläche ist durch die Beethovengasse aufgeschlossen. Die hangseits tiefer gelegene Teilfläche ist der Buchengasse zugewandt, deren Verlängerung zur Aufschließung der östlich liegenden Teilfläche der Untersuchungsfläche Nr. 2 im Flächenwidmungsplan zwar als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen, aber nicht ausgeführt ist.

Aufgrund einer jahrzehntealten Schüttung auf der Untersuchungsfläche, die aus geologischer Sicht als instabil gewertet wird, ist lt. Geologisch-Geotechnischem Gutachten eine natürliche Baulandeignung der Fläche derzeit nicht gegeben, kann aber nach Durchführung von spezifischen Maßnahmen hergestellt werden (Quelle: siehe Gutachten im Anhang unter Pkt. 4.3).

Die Fläche ist im Gefahrenzonenplan der Wildbach- und Lawinerverbauung zwar nicht als Gefahrenzone ausgewiesen. Das liegt daran, dass dieses Gebiet von der zuständigen Dienststelle nicht untersucht wurde. Im Rahmen einer Besprechung mit den Behördenvertretern der BH Wien-Umgebung (Forstinspektion) am 6. September 2011 wurde geraten, vor einer Baulandwidmung seitens der Wildbach- und Lawinerverbauung eine diesbezügliche Stellungnahme einzuholen, um ggf. Maßnahmen zur Beseitigung der Gefährdungen zu definieren.

Sollte eine natürliche Baulandeignung gemäß § 15 Abs. 2 NÖ ROG 1976 hergestellt bzw. nachweislich gegeben sein, strebt die Gemeinde Mauerbach im Sinne der Gleichbehandlung mit den benachbart liegenden Grundstücken, die als „Bauland-Wohngebiet“ gewidmet und entsprechend genutzt sind, eine Baulückenschließung in Form der Ausweisung als „Bauland-Wohngebiet“ an.

Eine Verkehrserschließung der Untersuchungsfläche über die Buchengasse wird jedoch nicht in Erwägung gezogen, da die Verlängerung der Buchengasse bzw. die Errichtung eines Umkehrplatzes aufgrund der Lage in einem Graben einen unverhältnismäßig hohen finanziellen Aufwand zur Folge hätte. Das öffentliche Interesse kann aufgrund der Erschließung lediglich eines Bauplatzes nicht begründet werden. Im Rahmen des ggst. Raumordnungsverfahrens ist daher die Umwidmung dieser Verkehrsfläche in Grünland vorgesehen (vgl. Änderungspunkt Nr. 58 des Entwurfs zur Flächenwidmungsplanänderung 2012).



Abbildung 2: Lage der Fläche

Die orange Linie kennzeichnet die „Untersuchungsfläche Nr. 2“ (Kartengrundlage: <http://www.intermap1.noel.gv.at/webgisatlas/>)

c Untersuchungsfläche 3 – nordwestlich der Josef Trackstraße

Die Untersuchungsfläche Nr. 3 ist lt. bisher rechtskräftigem Flächenwidmungsplan als „Grünland-Land- und Forstwirtschaft“ gewidmet und umfasst die südwestlich liegende Teilfläche des Grundstücks Nr. 1909/1.

Die Untersuchungsfläche liegt in unmittelbarer Nähe der L121 und ist über die Josef Trackstraße aufgeschlossen. Die Fläche ist an drei Seiten von Wohngebietsflächen umgeben, ihre vierte Seite liegt einem Waldgebiet zugeordnet. Die Untersuchungsfläche selbst ist lt. DKM 2011 Wald im Sinne des Forstgesetzes 1975.

Die Fläche liegt teilweise innerhalb der Roten und Gelben Gefahrenzone. Voraussetzung für eine Baulandwidmung sind durchgeführte Maßnahmen zur Beseitigung dieser Gefährdung.

Sollte eine natürliche Baulandeignung hergestellt sein, strebt die Gemeinde Mauerbach im Sinne der Gleichbehandlung mit den benachbart liegenden Grundstücken, die als

„Bauland-Wohngebiet“ gewidmet und entsprechend genutzt sind, eine Baulückenschließung in Form der Ausweisung als „Bauland-Wohngebiet“ an.

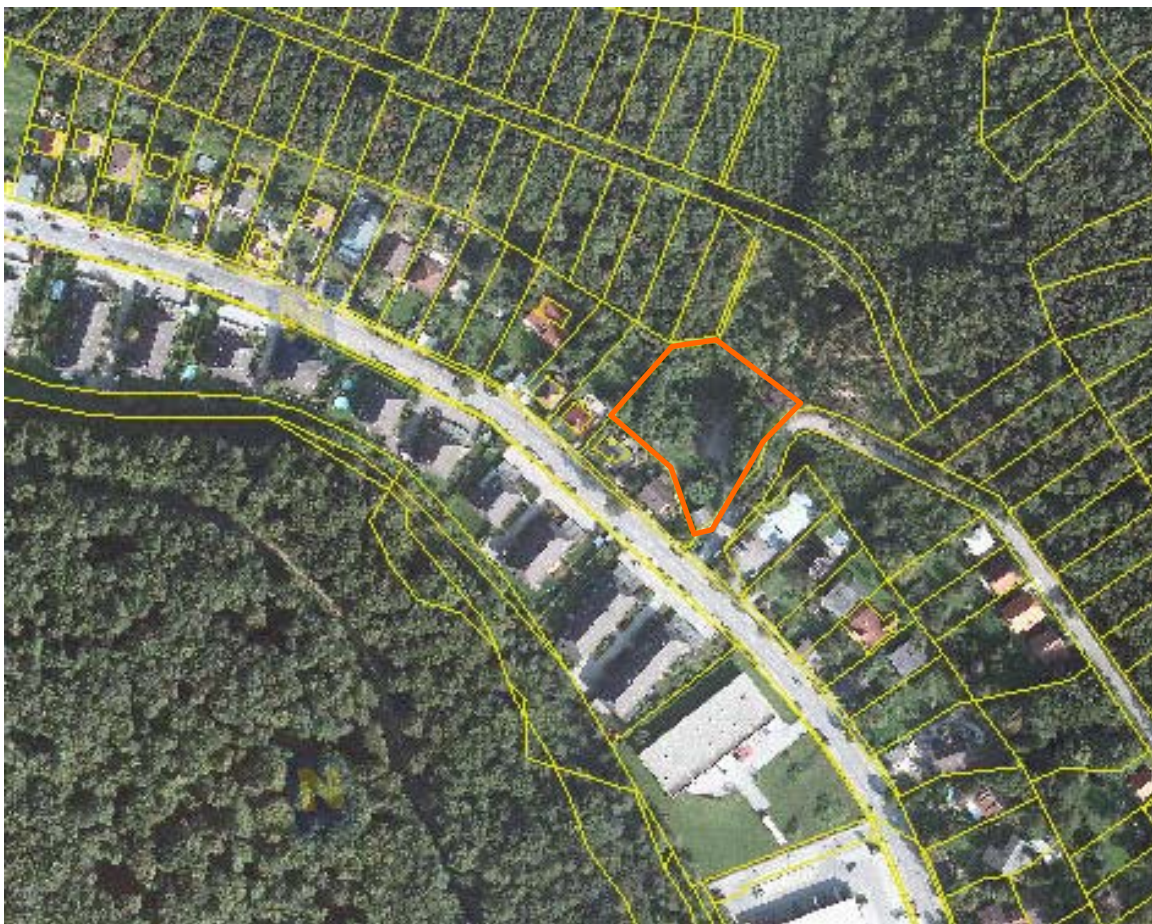


Abbildung 3: Lage der Fläche

Die orange Linie kennzeichnet die „Untersuchungsfläche Nr. 3“ (Kartengrundlage: <http://www.intermap1.noel.gv.at/webgisatlas/>)

d Untersuchungsfläche 4 - Steinbachstraße

Die Untersuchungsfläche Nr. 4 ist lt. bisher rechtskräftigem Flächenwidmungsplan als „Grünland-Land- und Forstwirtschaft“ gewidmet und umfasst die Grundstücke Nr. 1340 – 1344.

Die Fläche schließt unmittelbar an die Baulandgrenze der an der Steinbachstraße liegenden Wohngebietsfläche an und ist über die Steinbachstraße aufgeschlossen. Der nördliche Abschluss der Fläche wird durch ein als Grünland-Erhaltenswertes Gebäude („Geb“ Nr. 1) ausgewiesenes Wohngebäude gebildet. Östlich – durch die Steinbachstraße und dem Gewässer Steinbach getrennt – schließt auf Wiener Landesgebiet ein Wohngebiet an.

Die Fläche ist somit an drei Seiten von Wohnnutzungen umgeben, ihre vierte westlich gelegene Seite ist einem Waldgebiet zugewandt. Die Fläche selbst ist – abgesehen vom Grundstück mit dem als „Geb“ ausgewiesenen Wohngebäude - lt. DKM 2011 Wald im Sinne des Forstgesetzes 1975.

Die Fläche liegt lt. Voruntersuchung seitens des Geologischen Dienstes des Amtes der NÖ Landesregierung (Quelle: siehe Anhang unter Pkt. 4.3) in einem potenziellen Hangrutschgebiet. In dieser Stellungnahme wird eine Baulandeignung nicht von

vornherein ausgeschlossen, es sind aber vor einer Baulandwidmung nähere Untersuchungen durchzuführen.

Sollte eine natürliche Baulandeignung hergestellt bzw. nachweislich gegeben sein, strebt die Gemeinde Mauerbach im Sinne der Gleichbehandlung mit den benachbart liegenden Grundstücken, die als „Bauland-Wohngebiet“ gewidmet und entsprechend genutzt sind, eine Baulückenschließung in Form der Ausweisung als „Bauland-Wohngebiet“ an.

Hinweis: im Rahmen des ggst. Raumordnungsverfahrens wird das Grundstück Nr. 1344 unmittelbar benachbart zu der Baulandfläche als „Bauland-Wohngebiet“ gewidmet, da ein geologisches Gutachten vorliegt, das die Baulandeignung der Fläche attestiert. Weiteres siehe Änderungspunkt Nr. 54 zum Entwurf der Flächenwidmungsplanänderung Nr. 2012).



Abbildung 4: Lage der Fläche

Die orange Linie kennzeichnet die „Untersuchungsfläche Nr. 4“ (Kartengrundlage: <http://www.intermap1.noel.gv.at/webgisatlas/>)

2.4.4 Beschreibung der Untersuchungsflächen

2.4.4.1 Lage, Flächenausmaß und Topografie der Untersuchungsflächen

a Untersuchungsfläche 1 - Waldgasse

Die Untersuchungsfläche an der Waldgasse umfasst im Wesentlichen die Fläche, die bisher als Sportplatz genutzt ist (Tennisplätze, Fußballwiese). Die Fläche ist eben. Am südlichen Rand im Übergangsbereich zum Wohngebiet besteht eine rund 4 - 5 m hohe Böschung.

Das Flächenausmaß beträgt rund 1 ha. Zur Sicherung einer Abstandszone zum Ufer des Mauerbachs ist im Falle einer Baulandwidmung der Untersuchungsfläche vorgesehen, den nördlichen Rand entweder als Grünland-Grüngürtel oder im Bebauungsplan als „Freifläche“ auszuweisen.

b Untersuchungsfläche 2 – Beethovengasse

Die Untersuchungsfläche an der Beethovengasse liegt an der Westseite zwischen den ON 38 und 44 und wird an der Ostseite durch die gemäß bisher rechtskräftigem Flächenwidmungsplan ausgewiesene Verlängerung der Buchengasse abgegrenzt.

Das Flächenausmaß beträgt insgesamt rund 0,33 ha.

Die Untersuchungsfläche ist aufgrund der Anschüttung im der Beethovengasse zugewandten Bereich eben und fällt weiter östlich zu einem Graben hin ab.

c Untersuchungsfläche 3 – nordwestlich der Josef Trackstraße

Die Untersuchungsfläche an der Josef Trackstraße umfasst die Fläche zwischen der Trackstraße, dem westlich und südlich angrenzenden Wohngebiet und der in der Plandarstellung zum örtlichen Entwicklungskonzept dargestellten Grenze der Baulandentwicklung.

Das Flächenausmaß beträgt rund 0,28 ha.

Die Fläche ist leicht geneigt in Richtung L121. An der der Josef Trackstraße zugewandten Seite besteht ein Graben, der im Bereich der Flächenzufahrt durch eine Überfuhr abgedeckt ist.

d Untersuchungsfläche 4 – Steinbachstraße

Die Untersuchungsfläche an der Steinbachstraße umfasst (inklusive des Gst.Nr. 1344, das im ggst. Verfahren in Bauland gewidmet werden soll – vgl. Änderungspunkt Nr. 54 zum Entwurf der Flächenwidmungsplanänderung Nr. 2012) vier Grundstücke, die nördlich an die Baulandgrenze anschließen. Eingeschlossen ist auch das „Geb“ Nr. 1, das den nördlichen Rand der Untersuchungsfläche bildet.

Das gesamte Flächenausmaß beträgt rund 0,29 ha. Abzüglich des Grundstücks Nr. 1344 verbleiben rund 0,23 ha.

Die Fläche liegt in weitgehend ebener Lage. Zur Steinbachstraße bildet eine Böschung den östlichen Rand der Fläche. Im Anschluss an den westlichen Rand steigt das Gelände an.

2.4.4.2 Standorttechnische Rahmenbedingungen**▪ Nutzungen der Standortflächen**

Die Untersuchungsfläche Nr. 1 – Waldgasse ist bisher als Sportplatz genutzt, die übrigen Untersuchungsflächen sind ungenutzt und stellen gemäß DKM 2011 Waldflächen im Sinne des ForstG 1975 dar.

▪ Benachbarte Nutzungen

Alle Untersuchungsflächen liegen in siedlungszugeordneter Lage bzw. im unmittelbaren Anschluss an Bauland-Wohngebietsflächen.

Die Untersuchungsflächen 3 und 4 grenzen an einer Seite zusätzlich an Waldflächen.

Die östlich liegende Teilfläche der Untersuchungsfläche Nr. 2 grenzt an zwei Seiten an Waldflächen an.

▪ Aufschließung

Die Untersuchungsflächen Nr. 3 und 4 sind vollständig aufgeschlossen, ebenso die westlich liegende Teilfläche der Untersuchungsfläche Nr. 2.

Die Untersuchungsfläche Nr. 1 – Waldgasse ist über eine Aufschließungsstraße abzweigend von der Waldgasse, die derzeit zum Sportplatz führt erreichbar. Die Verbindung zwischen der Waldgasse und der L121 ist über eine über den Mauerbach führende Brücke gegeben, die aufgrund der geringen Breite keinen Begegnungsverkehr zulässt. Die Sichtbarkeitsverhältnisse zwischen dem Steg und der L121 sind nach eigener Einschätzung aufgrund der Kurvenverläufe der L121 vor allem beim Einbiegen in die Waldgasse als eher ungünstig zu bezeichnen. Ein Konfliktpotenzial besteht bei überhöhter Fahrgeschwindigkeit des Fließverkehrs auf der L121.

Eine alternative Anbindungsmöglichkeit an die L121 besteht über die weiter östlich liegende zweite Zufahrt zur Waldgasse, allerdings müsste in diesem Fall die gesamte Waldgasse, die durch steile und enge Straßenverhältnisse gekennzeichnet ist, befahren werden und stellt somit keine vernünftige Variante dar.

Zu überlegen sind daher in einem ersten Schritt verkehrsrechtliche Ordnungsmaßnahmen im Bereich der L121 zur Bremsung der Fahrgeschwindigkeit auf der L121.

Die Untersuchungsfläche Nr. 2 – Beethovengasse ist in ihrem oberen bzw. westlich liegenden Teil über die Beethovengasse aufgeschlossen. Der untere bzw. östlich liegende Teil ist zwar lt. bisher rechtskräftigem Flächenwidmungsplan an die Buchengasse angeschlossen, allerdings ist dieser Straßenabschnitt nicht ausgeführt. Die Buchengasse besteht nur bis zu der nördlich liegenden Baulandgrenze westlich der Buchengasse.

Eine Fortführung der Buchengasse und die Herstellung eines Umkehrplatzes an ihrem Ende ist angesichts der Lage in einem Graben mit einem unverhältnismäßig hohen finanziellen Aufwand verbunden, sodass seitens der Gemeinde Mauerbach vorgesehen ist, die im Flächenwidmungsplan ausgewiesene öffentliche Verkehrsfläche in diesem Bereich herauszunehmen (vgl. Änderungspunkt Nr. 58 zum Entwurf der Flächenwidmungsplanänderung Nr. 2012).

2.4.5 Rechtliche Rahmenbedingungen

2.4.5.1 Europaschutzgebiet „Wienerwald Thermenregion“

Mit Ausnahme der Untersuchungsfläche Nr. 2, die allerdings unmittelbar an das Europaschutzgebiet angrenzt, liegen alle Untersuchungsflächen innerhalb des Europaschutzgebietes „Wienerwald – Thermenregion“ AT1211A00.

Das bedeutet, dass gemäß § 2 NÖ ROG 1976 für alle Flächen eine Plan-Verträglichkeitsprüfung durchzuführen ist (Prüfung sowohl der Auswirkungen infolge Überlagerungs- als auch Ausstrahlungswirkungen - siehe unter Pkt. 2.4.6.3).

2.4.5.2 Landschaftsschutzgebiet „Wienerwald“

Alle Untersuchungsflächen liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Wienerwald“ und unterliegen daher den Bestimmungen gemäß § 8 Abs. 2 NÖ NSchG (NÖ Naturschutzgesetz), LGBl. 5500-8.

„In Landschaftsschutzgebieten hat die Landesregierung vor Genehmigung des örtlichen Raumordnungsprogramms oder seiner Änderungen (§§ 21 und 22 des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976, LGBl. 8000), mit Ausnahme der Änderung der Widmungsart innerhalb des Wohnbaulandes und der Festlegung der Widmungsart Land- und Forstwirtschaft im Grünland, sowie im Verordnungsprüfungsverfahren von Bebauungsplänen (§ 88 der NÖ Gemeindeordnung 1973, LGBl. 1000) ein Gutachten eines Naturschutzsachverständigen zur Auswirkung auf die in Abs. 4 genannten Schutzgüter sowie eine Stellungnahme der NÖ Umweltanwaltschaft einzuholen.“

Die Schutzgüter sind das Landschaftsbild, der Erholungswert der Landschaft, die ökologische Funktionstüchtigkeit im betroffenen Lebensraum, die Schönheit oder

Eigenart der Landschaft oder der Charakter des betroffenen Landschaftsraumes. Der Aspekt ökologische Funktionsfähigkeit wird unter Pkt. 2.4.6.3 behandelt.

Die Genehmigung für die Umwidmung in Bauland ist zu versagen, wenn diese Schutzgüter nachhaltig beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigung nicht durch Vorschreibung von Vorkehrungen weitgehend ausgeschlossen werden kann.

2.4.5.3 Verordnung über die Kern- und Pflegezonen des Biosphärenpark Wienerwald, LGBl. 5760/1-0

Mit Ausnahme einer Teilfläche der Untersuchungsfläche Nr. 4 – Steinbachstraße liegen alle Untersuchungsflächen außerhalb einer Kern- oder Pflegezone des Biosphärenparks.

Die Untersuchungsfläche Nr. 4 liegt lt. Plandarstellung dieser Verordnung innerhalb einer Pflegezone des Biosphärenparks „Wienerwald“. Diese Pflegezone beginnt unmittelbar im Anschluss an die südlich angrenzende Baulandfläche, erstreckt sich über die Baulücke und verläuft entlang des Grabens zwischen den Siedlungsteilen Allerheiligenberg und Steinbach Richtung Nordwesten bis auf Höhe der Beethovengasse. Die nächstliegende Kernzone liegt in rund 750 m Entfernung im Gebiet des „Mauerecks“.

2.4.5.4 Regionales Raumordnungsprogramm Südliches Wiener Umland, LGBl. 8000/85-3

Keine der Untersuchungsflächen ist von Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms betroffen.

2.4.5.5 Gefährdungen gemäß § 15 Abs. 3 NÖ ROG

a Untersuchungsfläche 1 - Waldgasse

- HQ100: Teilflächen entlang des Mauerbachs.
- Wildbachgefährdung: mehr als die Hälfte der Fläche liegt innerhalb der Gelben Gefahrenzone, der östliche Rand liegt innerhalb der Roten Gefahrenzone.
- Verdachtsfläche lt. ALSAG: Dieses Grundstück ist nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet.
- Über sonstige Gefährdungen ist für die Standortfläche nichts bekannt.

b Untersuchungsfläche 2 – Beethovengasse

- Rutschgefährdung: Lt. Geologisch-Geotechnischem Gutachten „[...] ist eine Eignung des Anschüttungsmaterials als Baugrund ohne zusätzliche technische Maßnahmen nicht gegeben“ (Geologisch-Geotechnisches Gutachten, Verf.: AG NOVY ZT GmbH – OM Ziviltechnik Geologie, Traun, April 2011, S. 11 – siehe Anhang unter Pkt. 4.3).
- Wildbachgefährdung: Die Fläche ist im Hinblick auf eine Wildbachgefährdung von der zuständigen Dienststelle zu untersuchen, da lt. der Forstinspektion, BH Wien-Umgebung eine entsprechende Gefährdung nicht auszuschließen ist.
- Extreme Schattenlage: Die westlich gelegene Teilfläche liegt an der Beethovengasse im unmittelbaren Anschluss an bereits bestehende Wohngebietsflächen, sodass hier keine extreme Schattenlage besteht. Die östliche Teilhälfte befindet sich in einem Graben unmittelbar angrenzend an Waldflächen mit Baumbestand. Ob für diese Teilfläche eine extreme Schattenlage besteht, wird Gegenstand von Detailuntersuchungen im Falle eines Baulandwidmungsansuchens sein.
- Über sonstige Gefährdungen ist für die Standortfläche nichts bekannt.

c Untersuchungsfläche 3 – nordwestlich der Josef Trackstraße

- Wildbachgefährdung: ein Großteil der Fläche liegt innerhalb der Gelben Gefahrenzone, der Bereich des Grabens innerhalb der Roten Gefahrenzone.
- Über sonstige Gefährdungen ist für die Standortfläche nichts bekannt.

d Untersuchungsfläche 4 - Steinbachstraße

- Rutschgefährdung: für das Gst.Nr. 1344 besteht lt. Geotechnischem Gutachten keine Rutschgefährdung - siehe Gutachten im Anhang unter Pkt. 4.3. bzw. Änderungspunkt Nr. 54 zum Entwurf der Flächenwidmungsplanänderung Nr. 2012.
- Für die anderen Grundstücke liegt eine Stellungnahme des Amtes der NÖ Landesregierung, Abt. Geologischer Dienst vor (siehe Anhang unter Pkt. 4.3), wonach für eine verbindliche Aussage über eine Bebaubarkeit Untergrundaufschlüsse in Form von Grabungen oder Bohrungen erforderlich seien.
- Über sonstige Gefährdungen ist für die Standortfläche nichts bekannt.

2.4.5.6 Weitere überörtliche Vorgaben

Die Untersuchungsflächen Nr. 2 – 4 sind lt. DKM 2011 als Wald im Sinne des Forstgesetzes 1975 ausgewiesen.

Eine forstrechtliche Rodungsbewilligung ist Gegenstand im Rahmen eines nachfolgenden Baubewilligungsverfahrens.

2.4.6 Umweltmerkmale und abschätzbare Umweltauswirkungen**2.4.6.1 Schutzgut Mensch und Siedlungswesen****▪ Schutzziel**

Erhaltung gesunder Lebensverhältnisse des Menschen sowie Erhaltung der Standortqualität und der Entwicklungsmöglichkeiten des Siedlungsgebietes.

▪ Beurteilungskriterien

Es ist zu prüfen, ob im Falle einer Baulandwidmung der Untersuchungsflächen erhebliche Beeinträchtigungen auf die Schutzziele Gesunde Lebensverhältnisse, Standortqualität und die Entwicklungsmöglichkeit des Siedlungsgebietes zu erwarten sind.

▪ Umweltmerkmale

- Gesundheit des Menschen

Alle Untersuchungsflächen liegen in einer Gefährdungszone gemäß § 15 Abs. 2 NÖ ROG 1976. Die östlich gelegene Teilfläche der Untersuchungsfläche Nr. 2 liegt in einem Graben und ist an zwei Seiten von Waldflächen umgeben. Es ist nicht von vornherein auszuschließen, dass sich die Fläche in keiner „extremen“ Schattenlage befindet.

- Siedlungswesen

Alle Untersuchungsflächen liegen in siedlungsintegrierter Lage bzw. unmittelbar anschließend an Wohngebietsflächen und es ist festgelegt, dass im Falle einer Baulandwidmung die Ausweisung als „Bauland-Wohngebiet“ zu erfolgen hat. Dabei handelt es sich um dieselbe Widmungsart wie bei den angrenzenden Baulandflächen.

Das Flächenausmaß der Untersuchungsflächen Nr. 2 -4 ist im Vergleich zum gesamten Siedlungsgebiet von sehr untergeordneter Bedeutung. Die Untersuchungsfläche umfasst rund 1 ha

- **Auswirkungen**

- Gesundheit des Menschen

Es muss durch Fachgutachten nachgewiesen werden, dass infolge einer Baulandwidmung der Untersuchungsflächen und ihrer widmungsgemäßen Konsumation keine Gefährdungen für den Menschen zu erwarten sind. Bei den Flächen, für die eine Rutschgefährdung besteht bzw. nicht auszuschließen ist, sind auch die Folgewirkungen von etwaigen technischen Maßnahmen zur Hangstabilisierung auf benachbarte Wohnnutzungen zu beachten. Gleiches gilt im Falle der Herstellung von Hochwassersicherungsmaßnahmen.

Im Falle einer beabsichtigten Wohngebietswidmung der östlichen Teilfläche der Untersuchungsfläche Nr. 2 wäre nachzuweisen, dass keine extreme Schattenlage besteht.

⇒ Erhebliche Auswirkungen infolge einer Baulandwidmung der Untersuchungsflächen auf das Schutzgut Mensch sind nicht auszuschließen und es ist vor einer Baulandwidmung der gutachterliche Nachweis einer natürlichen Baulandeignung gemäß § 15 Abs. 2 NÖ ROG zu erbringen.

- Siedlungswesen

Auswirkungen auf das Schutzgut Siedlungswesen sind infolge einer Wohngebietswidmung der Untersuchungsflächen 2 – 4 aufgrund ihrer kleinflächigen Dimension und ihrer siedlungszugeordneten Lage von vornherein auszuschließen.

Bezüglich der Untersuchungsfläche Nr. 1 – Waldgasse ist im öEK festgelegt, dass im Falle einer Baulandwidmung ihre ordnungsgemäße Verkehrsanbindung sicher zustellen ist und eine allenfalls mäßige Siedlungsdichte angestrebt wird.

Im Falle einer Baulandwidmung der Untersuchungsflächen hat die gleichzeitige Festlegung von Bebauungsbestimmungen sicherzustellen, dass eine siedlungsstrukturelle und ortsbildverträgliche Einfügung von Bebauung erfolgt.

⇒ Erhebliche Auswirkungen infolge einer Baulandwidmung der Untersuchungsflächen auf das Schutzgut Siedlungswesen sind aufgrund der siedlungszugeordneten Lage, der geringen Flächendimension der Untersuchungsflächen 2 – 4 und aufgrund der im örtlichen Entwicklungskonzept festgelegten Maßnahmen, die im Zusammenhang mit einer Baulandwidmung zu erfüllen sind, nicht zu erwarten.

2.4.6.2 Schutzgut Landschaftsraum

- **Schutzziel**

Erhaltung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft in ihrer natürlichen oder kulturhistorisch geprägten Form.

- **Umweltmerkmale**

Siehe Pkt. 2.4.5.

- **Beurteilungskriterien**

Aufgrund der unter Pkt. 2.4.5. beschriebenen überörtlichen Rahmenbedingungen ist zu prüfen, ob im Falle einer Baulandwidmung der Untersuchungsflächen erhebliche Beeinträchtigungen auf die Schutzziele gemäß § 8 Abs. 4 NÖ NSchG 2000 (Landschaftsschutzgebiet) und auf die Schutzziele gemäß § 2 Abs. 2 der Verordnung über die Kern- und Pflegezonen des Biosphärenpark Wienerwald zu erwarten sind.

— Landschaftsschutzgebiet

Die Schutzgüter sind das Landschaftsbild, der Erholungswert der Landschaft, die ökologische Funktionstüchtigkeit im betroffenen Lebensraum, die Schönheit oder Eigenart der Landschaft oder der Charakter des betroffenen Landschaftsraumes. Der Aspekt ökologische Funktionsfähigkeit wird unter Pkt. 2.4.6.3 behandelt.

— Biosphärenpark

Gemäß § 2 Abs. 2 der Biosphärenpark-Verordnung darf in Pflegezonen eine Baulandwidmung nur dann festgelegt werden, wenn

„a) dies der Verbesserung der Siedlungsstruktur (z.B. Schließung von Baulücken, Abrundung von Siedlungsgebieten) und

b) im Gemeindegebiet für die beabsichtigte Widmung keine andere Fläche in Betracht kommt.“

▪ **Auswirkungen**

— Landschaftsschutzgebiet

Die Untersuchungsflächen Nr. 2 – 4 befinden sich sowohl in siedlungszugeordneter Lage als auch in Bezug zum umliegenden Landschaftsraum, der jeweils ein Waldgebiet darstellt. Das Flächenausmaß ist im Vergleich zum gesamten Siedlungskörper sehr gering. Landschaftsbildrelevante Sichtbeziehungen sind als unerheblich zu werten, da die Flächen zum einen an keinen exponierten Standorten liegen, zum anderen durch das angrenzende Waldgebiet die Flächen von Standpunkten im Landschaftsraum nicht einsehbar sind. Die Untersuchungsflächen stellen keine Erholungsflächen dar. Die Schönheit, Eigenart oder der Charakter des Landschaftsraumes werden durch die kleinflächige Dimension und der siedlungszugeordneten Lage der Untersuchungsflächen nicht erheblich beeinflusst.

Die Untersuchungsfläche Nr. 4 stellt keinen Teil eines landschaftsbildprägenden Grünkeils dar. Dieser erstreckt sich weiter nördlich im Bereich des Grabens zwischen den Siedlungsgebieten „Allerheiligenberg“ und „Steinbach“. Dieser Grünkeil wird durch im Regionalen Raumordnungsprogramm südliches Wiener Umland ausgewiesene „Regionale Siedlungsgrenzen“ geschützt. Die Untersuchungsfläche Nr. 4 liegt jedoch außerhalb dieser Siedlungsgrenzen bzw. des angesprochenen Grünkeils.

Die Untersuchungsfläche Nr. 1 – Waldgasse umfasst zwar eine vergleichsweise größere Fläche, liegt aber in siedlungsintegrierter Lage in Nähe des Ortskerns von Mauerbach und es besteht weder eine visuelle noch eine funktionale Beziehung zwischen dem Landschaftsraum und der Untersuchungsfläche Nr. 1.

⇒ Im Falle einer Baulandwidmung der Untersuchungsflächen sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 8 Abs. 4 NÖ NSChG 2000 gegeben.

— Biosphärenpark

zu a)

Die Untersuchungsfläche Nr. 4 wird an drei Seiten von bebauten Flächen umgeben bzw. befindet sich auf einer Teilfläche bereits ein Wohngebäude. Die Fläche ist vollständig aufgeschlossen. Aufgrund dieser Bedingungen stellt die Untersuchungsfläche Nr. 4 eine Baulücke dar.

zu b)

In Mauerbach sind die Möglichkeiten für die Neuwidmung von Baulandflächen aufgrund überörtlicher Festlegungen rigoros beschränkt und reduzieren sich auf die im öEK dargestellten „Untersuchungsflächen“.

⇒ Im Falle einer Baulandwidmung der Untersuchungsfläche Nr. 4 sind keine Widersprüche zu den Bestimmungen gemäß § 2 Abs. 2 der Biosphärenpark-Verordnung zu erkennen.

2.4.6.3 Schutzgut Tiere, Pflanzen und deren Lebensräume (Verträglichkeitsprüfung gemäß § 2 NÖ ROG 1976 idgF)

▪ Schutzziel

Schutz von wildlebenden Tieren bzw. wildwachsenden Pflanzen und ihren Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt sowie Schutz ihrer Lebensräume.

▪ Umweltmerkmale

Siehe Pkt. 2.4.5.

▪ Beurteilungskriterien

Aufgrund der unter Pkt. 2.4.5. beschriebenen überörtlichen Rahmenbedingungen ist zu prüfen, ob im Falle einer Baulandwidmung der Untersuchungsflächen erhebliche Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter des Europaschutzgebietes möglich erscheinen.

Bei den Untersuchungsflächen 1, 3 und 4 liegt eine teilweise Überlagerungswirkung vor, im Falle der Untersuchungsfläche Nr. 2 ist die Ausstrahlungswirkung zu prüfen.

Datengrundlage bilden die Informationen des NÖ Atlas (<http://www.intermap1.noel.gv.at/webgisatlas>).

▪ Auswirkungen

a Untersuchungsfläche Nr. 1 – Waldgasse

Lt. NÖ Atlas wäre im Falle einer Baulandwidmung im Bereich der nördlichen Teilhälfte das Schutzgut Biber (*Castor fiber*) betroffen.

Die Population macht allerdings im gesamten Europaschutzgebiet von Niederösterreich nur einen geringen Teil der gesamtösterreichischen Population aus. Diese Art ist in anderen Schutzgebieten Österreichs gut abgedeckt und kommt in mehreren Ländern der EU vor.

Die betroffene Fläche ist derzeit bis zum Uferstrand des Mauerbachs als Sportplatz genutzt (Fußballplatz, Tennisplätze) und unterliegt damit einer intensiven anthropogenen Nutzung. Die gegenüberliegende Uferseite grenzt an die Landesstraße L121. Lt. Ortsaugenschein konnten keine Merkmale festgestellt werden, die auf ein tatsächliches Vorkommens des Schutzguts Biber hinweisen.

Im öEK ist festgelegt, dass zum Gewässer Mauerbach hin eine Abstandszone von Bebauung freizuhalten ist.



Abbildung 5: Europaschutzgebiet

Die orange Linie kennzeichnet die „Untersuchungsfläche Nr. 1“ (Kartengrundlage: <http://www.intermap1.noel.gv.at/webgisatlas/>)

⇒ Angesichts der genannten Bedingungen ist nicht zu erwarten, dass infolge einer Flächenkonsumation entsprechend der Widmung „Bauland-Wohngebiet“ erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Biber möglich erscheinen.

b Untersuchungsfläche Nr. 2 – Beethovengasse

Die Untersuchungsfläche liegt außerhalb des Europaschutzgebietes, aber unmittelbar angrenzend. Für das angrenzende Schutzgebiet sind verschiedene Vogelarten als Schutzobjekte ausgewiesen:

- Wespenbussard (*Pernis apivorus*)
- Schwarzspecht (*Pernis Dryocopus*)
- Grauspecht (*Picus canus*)
- Halsbandschnäpper (*Ficedula albicollis*)
- Mittelspecht (*Dendrocopos medius*)

Die Vogelarten Halsbandschnäpper, Mittelspecht, Grauspecht, Wespenbussard gelten in der Roten Liste Österreichs als potenziell gefährdet, der Schwarzspecht als ungefährdet. Das Europaschutzgebiet „Wienerwald-Thermenregion“ beherbergt einen sehr großen Teil der österreichischen Gesamtpopulation der Schutzgüter Halsbandschnäpper und Mittelspecht und einen großen Anteil der übrigen aufgelisteten Vogelarten.

Im Hinblick auf die Ausstrahlungswirkungen sind die genannten Schutzgüter des angrenzenden Vogelschutzgebietes durch die bestehenden Nutzungen der benachbart liegenden Wohngebietenutzungen gleichermaßen betroffen bzw. ist nicht zu erwarten, dass im Falle einer Baulandkonsumation der ggst. Untersuchungsfläche für eine Wohnnutzung erhebliche zusätzliche Störungen gegeben sein werden.

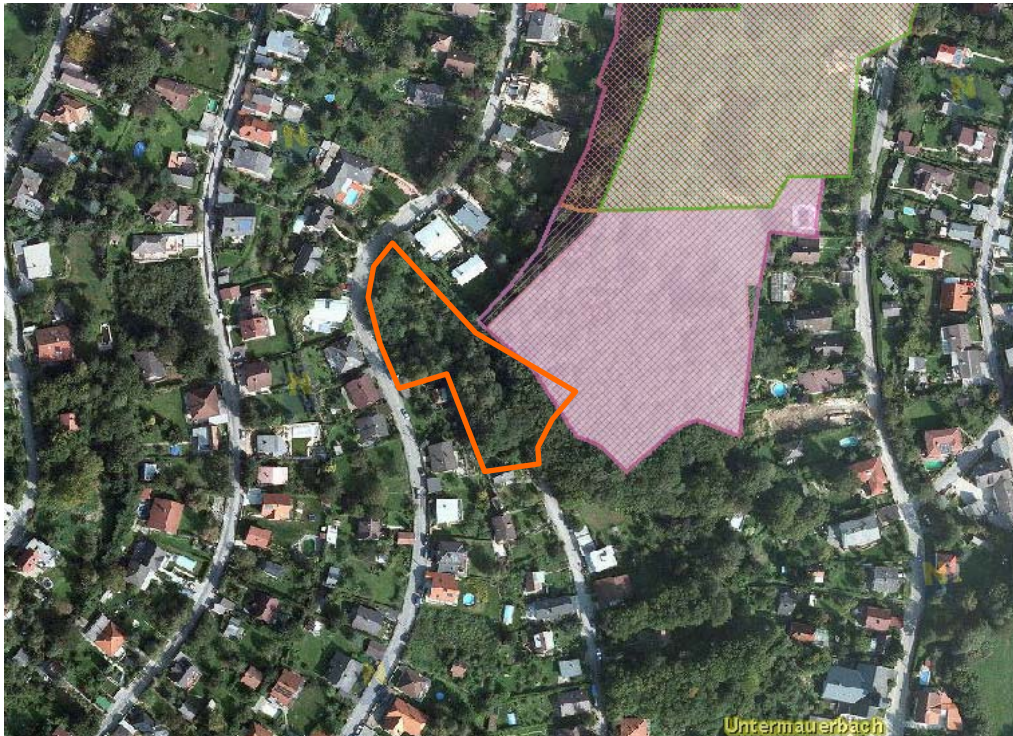


Abbildung 6: Europaschutzgebiet

Die orange Linie kennzeichnet die „Untersuchungsfläche Nr. 3“ (Kartengrundlage: <http://www.intermap1.noel.gv.at/webgisatlas/>)

⇒ Angesichts der genannten Bedingungen ist nicht zu erwarten, dass infolge einer Flächenkonsumation entsprechend der Widmung „Bauland-Wohngebiet“ erhebliche Beeinträchtigungen auf die genannten Schutzgüter möglich erscheinen.

c Untersuchungsfläche Nr. 3 – Josef Trackstraße

Der nördliche Rand der Untersuchungsfläche überschneidet sich mit dem Vorkommen von mehreren Vogelarten. Diese sind dieselben wie auf der Untersuchungsfläche Nr. 2.

Auf der nördlich angrenzenden Fläche außerhalb der Untersuchungsfläche befinden sich weiters folgende Schutzobjekte:

- Labkraut-Eichen-Hainbauchwälder (*Labkraut-Eichen-Hainbauchwälder*)
- Mullbraunerde-Buchenwälder (*Mullbraunerde-Buchenwälder*)
- Hainsimsen-Buchenwälder (*Hainsimsen-Buchenwälder*).
- Hirschkäfer (*Lucanus cervis*)
- Veilchenblauer Wurzelhalsschnellkäfer (*Limoniscus violaceus*)

Der Hirschkäfer kommt in signifikanten Populationen vor und gilt gemäß der Roten Liste Österreichs als potenziell gefährdet. Der Veilchenblauer Wurzelhalsschnellkäfer zählt zu den extrem seltenen Käferarten und zu den am stärksten bedrohten Tierarten Europas.

Die Untersuchungsfläche stellt eine Baulücke innerhalb eines Wohngebietes dar. Lt. DKM stellt die Fläche zwar einen Wald gemäß ForstG 1975 dar, tatsächlich befinden sich auf einem Großteil der Fläche keine Bäume. An der der Josef Trackstraße zugewandten Seite erstreckt sich ein Graben, der durch Bäume gesäumt ist.

Die genannten Lebensraumtypen sind im Gebiet Wienerwald-Thermenregion relativ großflächig ausgewiesen und es kommt zu keiner Überlagerungswirkung. Die Vogelarten und die beiden Käferarten sind durch die bestehenden Nutzungen der benachbart liegenden Baulandflächen gleichermaßen betroffen bzw. ist nicht zu erwarten, dass im Falle einer Baulandkonsumation der ggst. Untersuchungsfläche für eine Wohnnutzung erhebliche zusätzliche Ausstrahlungswirkungen gegeben sein werden.

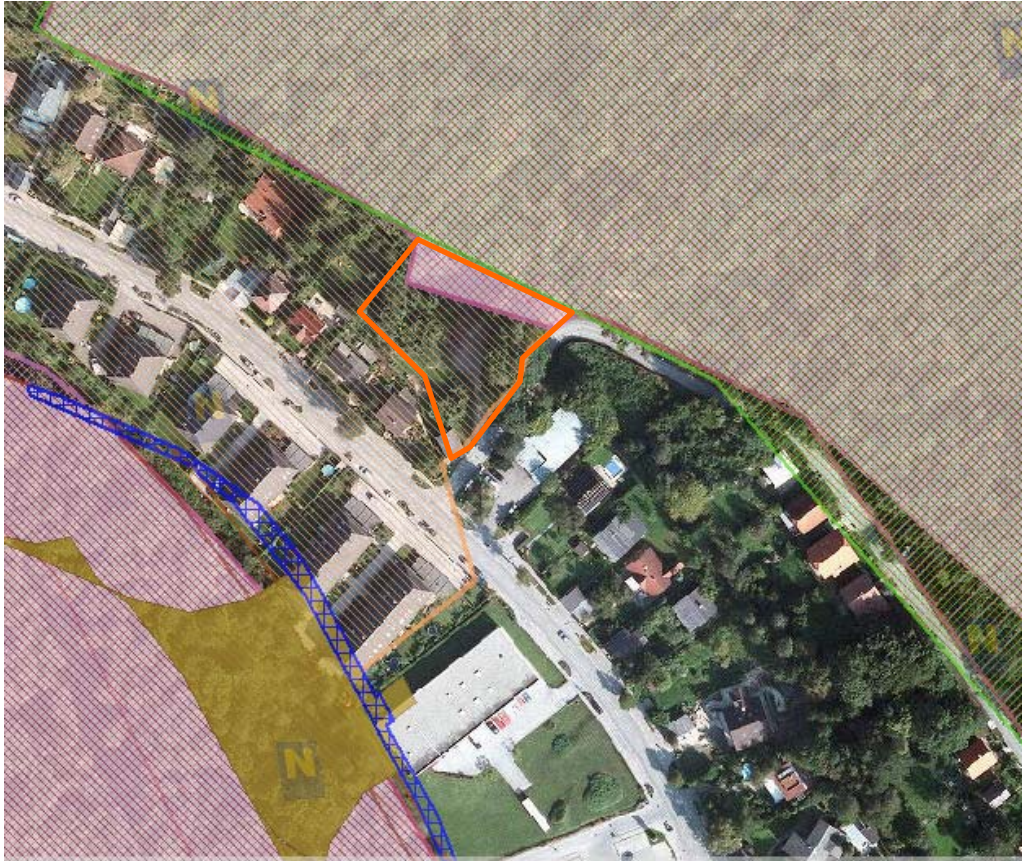


Abbildung 7: Europaschutzgebiet

Die orange Linie kennzeichnet die „Untersuchungsfläche Nr. 3“ (Kartengrundlage: <http://www.intermap1.noel.gv.at/webgisatlas/>)

⇒ Angesichts der genannten Bedingungen ist nicht zu erwarten, dass infolge einer Flächenkonsumation entsprechend der Widmung „Bauland-Wohngebiet“ erhebliche Beeinträchtigungen auf die genannten Schutzgüter möglich erscheinen.

d Untersuchungsfläche Nr. 4 – Steinbachstraße

Die dem Allerheiligenberg zugewandte hintere Teilfläche liegt sowohl innerhalb des FFH-Gebiets als auch des Vogelschutzgebietes mit den Schutzobjekten, die bei der Untersuchungsfläche Nr. 3 aufgelistet sind. Dazu zählt auch der Veilchenblauer Wurzelhalsschnellkäfer, der zu den extrem seltenen Käferarten und zu den am stärksten bedrohten Tierarten Europas zählt.

Die Untersuchungsfläche ist rund 0,29 ha groß. Das nördlichst liegende Grundstück ist rund 0,11 ha groß ist mit einem Wohngebäude bebaut, somit verbleiben rund 0,18 ha, die bisher ungenutzt sind und eine Waldfläche darstellen. Die Fläche liegt weiters unmittelbar an einer Straße und grenzt an Baulandflächen.

Im Falle einer Baulandwidmung der Untersuchungsfläche ist daher nicht von einem erheblichen Lebensraumverlust für die Schutzgüter auszugehen.

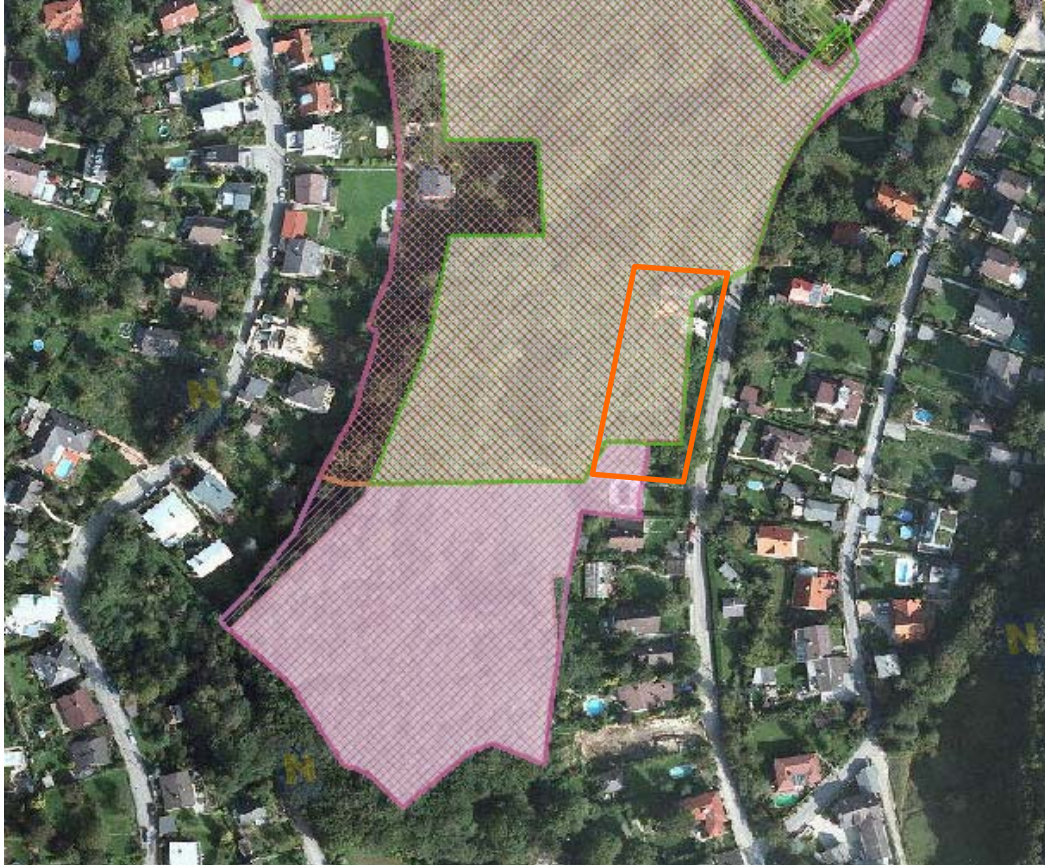


Abbildung 8: Europaschutzgebiet

Die orange Linie kennzeichnet die „Untersuchungsfläche Nr. 4“ (Kartengrundlage: <http://www.intermap1.noel.gv.at/webgisatlas/>)

⇒ Angesichts der genannten Bedingungen ist nicht zu erwarten, dass infolge einer Flächenkonsumation entsprechend der Widmung „Bauland-Wohngebiet“ erhebliche Beeinträchtigungen auf die genannten Schutzgüter möglich erscheinen.

2.4.6.4 Schutzgut Boden und Untergrund

▪ Schutzziel

Sicherung der natürlichen Funktionen des Bodens als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen;

Schutz des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Stoffkreisläufen und genetische Ressource;

Sparsamer Flächenverbrauch und damit größtmögliche Sicherung der Böden in ihrer flächenhaften Verbreiterung und Vielfalt.

▪ Beurteilungskriterien

Bezüglich der beiden erstgenannten Schutzziele wird auf Pkt. 2.4.6.1 und 2.4.6.3 verwiesen.

Im Zusammenhang mit dem drittgenannten Schutzziel ist zu prüfen, ob infolge einer Baulandwidmung der Untersuchungsflächen erhebliche Beeinträchtigungen aufgrund der Inanspruchnahme von Landschaftsraum zu erwarten sind.

▪ Umweltmerkmale

Siehe Pkt. 2.4.4.1.

▪ Auswirkungen

Das Flächenausmaß der Inanspruchnahme von Grünlandflächen ist vergleichsweise gering (Summe alle vier Untersuchungsflächen: 1,9 ha, gesamte Baulandfläche im Gemeindegebiet von Mauerbach: rund 144 ha).

⇒ Angesichts der genannten Bedingungen sind infolge einer Flächenkonsumation entsprechend der Widmung Bauland-Wohngebiet erhebliche Beeinträchtigungen auf den Aspekt sparsamer Flächenverbrauch und größtmögliche Sicherung der Böden in ihrer flächenhaften Verbreiterung und Vielfalt gegeben.

2.4.6.5 Schutzgut Wasser**▪ Schutzziel**

Sicherung der Qualität und Quantität des Grund- und Oberflächengewässers im Sinne des Ressourcenschutzes.

▪ Beurteilungskriterien

Es ist zu prüfen, ob infolge einer Baulandwidmung der Untersuchungsflächen erhebliche Beeinträchtigungen der Abflussverhältnisse und des Retentionsvermögens des Oberflächenwassers zu erwarten sind.

▪ Umweltmerkmale

Siehe Pkt. 2.4.5.5.

▪ Auswirkungen

Eine Baulandwidmung der Untersuchungsflächen, die in einem HQ100-Gebiet oder in einer wildbachgefährdeten Zone liegen, ist gemäß Vorgaben des NÖ Raumordnungsgesetztes 1976 nur zulässig, wenn diese Gefährdung nachweislich beseitigt ist bzw. eine Baulandeignung hergestellt ist.

⇒ Infolge einer Baulandwidmung der Untersuchungsflächen sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

2.4.6.6 Schutzgut Luft und Klima

Nicht relevant.

Begründung: siehe Scoping im Anhang unter Pkt. 4.2.

2.4.6.7 Schutzgut Kulturgüter

Nicht relevant.

Begründung: siehe Scoping im Anhang unter Pkt. 4.2.

2.4.7 Überprüfung Übereinstimmung mit den Leitzielen des NÖ Raumordnungsgesetzes

Geprüft werden die Untersuchungsflächen im Hinblick ihrer Standortbedingungen unter der Voraussetzung, dass eine natürliche Baulandeignung gemäß § 15 NÖ ROG 1976 gegeben ist.

Relevante Leitziele gemäß § 1 Abs. 2 Zif. 1 und 3 sowie § 14 und § 15 NÖ ROG 1976 LGBl. 8000-24	Beziehung zum Planungsvorhaben (im Falle einer gegebenen natürlichen Baulandeignung)
Vorrang der überörtlichen Interessen vor den örtlichen Interessen	Es besteht kein Widerspruch zu Festlegungen des RegROP und es sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter des Landschaftsgebietes, des Europaschutzgebietes oder des Biosphärenparks zu erkennen.
Wirtschaftlicher Einsatz von öffentlichen Mitteln	Die Aufschließung erfolgt im Falle der Untersuchungsflächen Nr. 1, 3 und 4 sowie der westlich liegenden Teilfläche der Untersuchungsfläche Nr. 2 über das bereits bestehende Straßennetz. Die östlich liegende Teilfläche der Untersuchungsfläche Nr. 2 ist nicht durch eine öffentliche Verkehrsfläche aufgeschlossen. Ihre Errichtung wäre aufgrund der Lage in einem Graben mit einem unverhältnismäßig hohen finanziellen Aufwand verbunden.
Vermeidung gegenseitiger Störungen	Es ist dieselbe Widmungsart vorgesehen wie auf den benachbarten Baulandflächen.
Erhaltung und Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes	Die Untersuchungsflächen liegen in siedlungszugeordneter Lage, sind entsprechend der benachbarten Nutzungen ebenfalls für Wohnnutzungen vorgesehen und liegen außerhalb eines erhaltenswerten Altortsgebietes.
Vermeidung von Gefahren für die Gesundheit und Sicherheit der Bevölkerung	Voraussetzung für eine Baulandwidmung ist der Nachweis, dass keine Gefährdungen für die Gesundheit und die Sicherheit der Bevölkerung zu erwarten sind bzw. die natürliche Baulandeignung gegeben ist.
Sicherung wertvoller Grünlandbereiche und Biotope sowie Berücksichtigung der Europaschutzgebiete	Die Untersuchungsflächen befinden sich in siedlungsintegrierte Lage, haben eine im Vergleich zum gesamten Bauland eine untergeordnete Dimension und im öEK sind Maßnahmen zur Sicherung von wertvollen Grünlandbereichen festgelegt (Schutz des Uferbereiches des Mauerbachs bei der Untersuchungsfläche Nr. 1)
Planung der Siedlungsentwicklung innerhalb von oder im unmittelbaren Anschluss an Ortsbereiche	Die Untersuchungsflächen stellen Baulücken dar bzw. befinden sich in siedlungszugeordneter Lage. Eine Ausnahme bildet die östlich liegende Teilfläche der Untersuchungsfläche Nr. 2, da sie an zwei Seiten an das umliegende Waldgebiet grenzt und nicht durch eine öffentliche Verkehrsfläche aufgeschlossen ist.
Begrenzung der Inanspruchnahme des Bodens für bauliche Nutzungen auf ein unbedingt erforderliches Ausmaß	Siehe oben. Zudem sind in Ergänzung zu den Regionalen Siedlungsgrenzen im öEK zusätzlich örtliche Siedlungsgrenzen bzw. Baulandgrenzen festgelegt.
Erschließung durch funktionsgerechte	Die Untersuchungsflächen sind – mit Ausnahme der

öffentliche Verkehrsflächen	östlich liegenden Teilhälfte der Untersuchungsfläche Nr. 2 – unmittelbar durch öffentliche Verkehrsflächen erschlossen.
Größtmögliche Vorsorge der Verkehrssicherheit	Relevant ist dieser Aspekt für die Untersuchungsfläche Nr. 1. Hier sind im öEK Maßnahmen festgelegt, dass eine größtmögliche Vorsorge der Verkehrssicherheit zu erfolgen hat.
Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Wasserversorgung und Abwasserentsorgung	Die Untersuchungsflächen sind – mit Ausnahme der östlich liegenden Teilhälfte der Untersuchungsfläche Nr. 2 – unmittelbar durch öffentliche Verkehrsflächen mit einer entsprechenden Anbindung an die Wasserver- und -entsorgungsleitungen erschlossen.
Baulandwidmungsverbot von Flächen, die von Gefährdungen gemäß § 15 Abs. 3 betroffen sind	Die Untersuchungsflächen sind derzeit von verschiedenen Gefährdungen betroffen (außer Gst. Nr. 1344 in der Untersuchungsfläche Nr. 4), sodass eine Baulandwidmung ohne einem fachlichen Gutachten bzw. ohne fertiggestellte Maßnahmen zur Herstellung der natürlichen Baulandeignung derzeit nicht durchführbar ist.

2.5 Baulandentwicklung und Grenzen der Baulandentwicklung

2.5.1 Baulückenschließung Josef Trackstraße

2.5.1.1 Bezug zum Wortlaut der Verordnung / Zitat

§ 2 Abs. 6 Z.1 und § 3 Abs. 5.

2.5.1.2 Bezug zur Plandarstellung

Siehe Erläuterung in der Planlegende und textliche Beschreibung im Plan.

2.5.1.3 Erläuterung und Begründung dieses Entwicklungsziels

Die Planungsfläche stellt eine dreiecksförmige Fläche dar, die an zwei Seiten an als „Bauland-Wohngebiet“ gewidmete Flächen und an ihrer dritten Seite an die Josef Trackstraße grenzt, somit vollständig aufgeschlossen ist.

Es sind keine Gegebenheiten bekannt, die gegen eine Baulandwidmung sprechen.

Daher strebt die Gemeinde Mauerbach im Sinne der Gleichbehandlung mit den benachbart liegenden Grundstücken, die als Bauland gewidmet und entsprechend genutzt sind, eine Baulückenschließung an der Josef Trackstraße an.

2.5.1.4 Fachliche Grundlagen

Die Planungsfläche umfasst 1.789 m². Südöstlich und südwestlich grenzen Wohnnutzungen an, auf dem nördlichst liegenden der Josef Trackstraße zugewandten Grundstück befindet sich ein Kfz-Fachbetrieb. Die Josef Trackstraße stellt in diesem Bereich die nordöstlich liegende Abgrenzung des Baulandstreifens entlang der L121 gegen das umliegende Waldgebiet dar.

Die Fläche liegt außerhalb des Europaschutzgebietes „Wienerwald – Thermenregion“. Auch ist die Fläche nicht von Bestimmungen des Regionalen Raumordnungsprogramms Südliches Wiener Umland betroffen.

Die Fläche liegt – so wie das gesamte Gemeindegebiet von Mauerbach – im Landschaftsschutzgebiet „Wienerwald“. Die Schutzgüter sind das Landschaftsbild, der Erholungswert der Landschaft, die ökologische Funktionstüchtigkeit im betroffenen Lebensraum, die Schönheit oder Eigenart der Landschaft oder der Charakter des betroffenen Landschaftsraumes.

Die Fläche stellt lt. DKM 2011 eine Waldfläche im Sinne des Forstgesetzes 1975 dar. Eine forstfachliche Stellungnahme erfolgt im Rahmen des ggst. Raumordnungsverfahrens bzw. ist eine Rodungsbewilligung im Rahmen eines baurechtlichen Bewilligungsverfahrens zu erwirken.

Es sind keine Gefährdungen gemäß § 15 Abs. 2 NÖ ROG 1976 bekannt.



Abbildung 9: Lage der Fläche

Die orange Linie kennzeichnet die „Untersuchungsfläche Nr. 1“ (Kartengrundlage: <http://www.intermap1.noel.gv.at/webgisatlas/>)

2.5.1.5 Auswirkungen

Auswirkungen im Hinblick auf die Schutzziele eines Landschaftsschutzgebietes sind keine zu erwarten, da die die Planungsfläche eine Baulücke darstellt, keine exponierte Lage aufweist und von öffentlich zugänglichen Standorten nur im unmittelbaren Nachbereich eingesehen werden kann sowie ein sehr geringes Flächenausmaß umfasst.

Für die Planungsfläche ist die Widmungsart „Bauland-Wohngebiete“ vorgesehen (vgl. § 2 Abs. 6 öEK). Im Rahmen von Bebauungsbestimmungen soll – auch diese Zielsetzung ist im öEK verankert (vgl. § 3 Abs. 5 öEK) - sichergestellt werden, dass zum einen eine ortsbildverträgliche Einfügung von Bebauung erfolgt, zum anderen ausreichende Sichtverhältnisse für den Fließverkehr auf der Josef Trackstraße sichergestellt werden.

2.5.1.6 Prüfung der Umweltauswirkungen

Da für die Planungsfläche keine umweltrelevanten Konflikte zu erkennen sind, erübrigt sich eine Strategische Umweltprüfung gemäß § 22 Abs. 4 NÖ ROG 1976.

2.5.1.7 Prüfung Übereinstimmung mit den Leitziele des NÖ Raumordnungsgesetzes

Relevante Leitziele gemäß § 1 Abs. 2 Zif. 1 und 3 sowie § 14 und § 15 NÖ ROG 1976 LGBl. 8000-24	Beziehung zum Planungsvorhaben (im Falle einer gegebenen natürlichen Baulandeignung)
Vorrang der überörtlichen Interessen vor den örtlichen Interessen	Es besteht kein Widerspruch zu Festlegungen des RegROP oder zu sonstigen überörtlichen Festlegungen.
Wirtschaftlicher Einsatz von öffentlichen Mitteln	Die Aufschließung erfolgt über das bereits bestehende Straßennetz.
Vermeidung gegenseitiger Störungen	Es ist dieselbe Widmungsart vorgesehen wie auf den benachbarten Baulandflächen.
Erhaltung und Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes	Die Planungsfläche stellt eine Baulücke in einem im Vergleich zur gesamten Baulandfläche eine sehr untergeordnete Dimension dar. Die Bebauungsvorschriften sehen eine ortsbildverträgliche Einbindung vor.
Vermeidung von Gefahren für die Gesundheit und Sicherheit der Bevölkerung	Für die Fläche ist dieselbe Widmungsart vorgesehen wie der Rechtsbestand der benachbarten Baulandflächen.
Sicherung wertvoller Grünlandbereiche und Biotope sowie Berücksichtigung der Europaschutzgebiete	Die Fläche liegt außerhalb eines aus naturschutzfachlicher Sicht als sensibel zu wertenden Gebietes.
Planung der Siedlungsentwicklung innerhalb von oder im unmittelbaren Anschluss an Ortsbereiche	Die Fläche stellt eine Baulücke dar.
Begrenzung der Inanspruchnahme des Bodens für bauliche Nutzungen auf ein unbedingt erforderliches Ausmaß	Die Fläche stellt eine Baulücke dar und es erfolgt keine Inanspruchnahme von Landschaftsraum außerhalb des Siedlungskörpers.
Erschließung durch funktionsgerechte öffentliche Verkehrsflächen	Die Fläche ist unmittelbar durch eine öffentliche Verkehrsfläche erschlossen.
Größtmögliche Vorsorge der Verkehrssicherheit	Durch Maßnahmen im Bebauungsplan wird sichergestellt, dass für den fließenden Verkehr ausreichende Sichtverhältnisse bestehen.
Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Wasserversorgung und Abwasserentsorgung	Die Fläche ist unmittelbar durch eine öffentliche Verkehrsfläche erschlossen.
Baulandwidmungsverbot von Flächen, die von Gefährdungen gemäß § 15 Abs. 3 betroffen sind	Für die Fläche sind keine entsprechenden Gefährdungen bekannt.

2.5.2 Grenze der Baulandentwicklung

2.5.2.1 Bezug zum Wortlaut der Verordnung / Zitat

§ 2 Abs. 6 Z. 2. und § 3 Abs. 5

2.5.2.2 Bezug zur Plandarstellung

Siehe Erläuterung in der Planlegende und textliche Beschreibung im Plan.

2.5.2.3 Erläuterung und Begründung dieses Entwicklungsziels

Die Baulandgrenzen werden in Ergänzung zu den „Regionalen Siedlungsgrenzen“ gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm Südliches Wiener Umland in Bereichen ausgewiesen, wo gemäß DKM historisch bedingte kleinflächige Grundstücke im Waldgebiet liegen. Diese Grundstücke wurden vor Jahrzehnten parzelliert und stellten damals ein so genannte „Bauhoffnungsgebiet“ dar. Damit verknüpft sind auch heute noch Erwartungen im Hinblick auf eine Baulandnutzung dieser Grundstücke, die aufgrund ihrer Konfiguration optisch jenen im Bauland gelegenen entsprechen, zumal sogar die Verkehrserschließung parzelliert ist.

Zwar ist eine Siedlungsausdehnung aufgrund überörtlicher Festlegungen und Nutzungsbeschränkungen heute ohnehin kaum mehr durchsetzbar, allerdings nicht von vornherein in jedem Fall ausgeschlossen. Zweifelsfrei ausgeschlossen ist eine Baulandausdehnung lediglich dort, wo lineare Regionale Siedlungsgrenzen gemäß § 5 Abs. 1 Regionalem Raumordnungsprogramm Südliches Wiener Umland festgelegt sind.

In anderen Bereichen ist theoretisch bei gegebenem öffentlichem Interesse, wenn keine naturschutzfachlichen Gründe dagegen stehen, keine Gefährdungen gemäß § 15 Abs. 1 Abs. 2 NÖ ROG gegeben sind, die Flächen mit vertretbarem finanziellem Aufwand erschlossen werden können und sonst keine Widersprüche zu den Bestimmungen des NÖ ROG bestehen, eine Baulandwidmung möglich.

Daher ist die Gemeinde Mauerbach immer wieder mit Anfragen im Hinblick auf eine Baulanderweiterung konfrontiert und es soll durch die Festlegung von „Baulandgrenzen“ eindeutig dokumentiert werden, dass über die Grenze keine Baulandwidmung zu erfolgen hat.

▪ Baulandbegrenzung westlich des Allerheiligenberges

Eine Baulanderweiterung soll aus folgenden Gründen ausgeschlossen bleiben:

- Keine Vereinbarkeit mit § 2 Z. 2 (Bevölkerungsentwicklung) des örtlichen Entwicklungskonzeptes;
- Naturschutzfachliche Erwägungen (Landschaftsschutzgebiet, Europaschutzgebiet, Biosphärenpark);
- Die Flächen sind nicht durch öffentliche Verkehrsflächen aufgeschlossen,
- Die Erweiterungsflächen stellen keine siedlungsintegrierten Baulücke dar.

▪ Baulandbegrenzung nordöstlich des Allerheiligenberges

Eine Baulanderweiterung im Bereich zwischen der Beethovengasse und der Steinbachstraße soll aus folgenden Gründen ausgeschlossen bleiben:

- Steile Hanglage und potenzielle Rutschgefährdung (vgl. Geologische Stellungnahme des Geologischen Dienstes des Amtes der NÖ Landesregierung im Anhang unter Pkt. 4.3);
- Keine Vereinbarkeit mit § 2 Z. 2 (Bevölkerungsentwicklung) des örtlichen Entwicklungskonzeptes;

- Naturschutzfachliche Erwägungen (Landschaftsschutzgebiet, Europaschutzgebiet, Biosphärenpark);
- Die Flächen sind nicht durch öffentliche Verkehrsflächen aufgeschlossen.

▪ **Baulandbegrenzung Josef Trackstraße**

Die Josef Trackstraße grenzt im nördlichen Abschnitt an der hangaufwärts gelegenen Seite an Grünland bzw. stellt hier nur eine einseitige Erschließungsfunktion dar. In den vergangenen Jahren gab es daher Überlegungen für eine Baulandentwicklung im Anschluss an die Josef Trackstraße. Das Waldgebiet stellt eine natürliche Siedlungsgrenze dar und die Josef Trackstraße bildet gemeinsam mit der nordwestlich an der Hauptstraße liegenden Baulandfläche einen klaren Siedlungsabschluss gegen das nordöstlich angrenzende Waldgebiet. Daher soll nur eine Baulückenschließung erfolgen (vgl. Erläuterungen zur „Untersuchungsfläche Nr. 3“ sowie unter Pkt. 2.5.1), aber keine über diese Siedlungsgrenze liegende Erweiterung in den Landschaftsraum.

Im Übrigen soll eine Baulanderweiterung nördlich der Josef Trackstraße aus folgenden Gründen ausgeschlossen bleiben:

- Keine Vereinbarkeit mit § 2 Z. 2 (Bevölkerungsentwicklung) des örtlichen Entwicklungskonzeptes;
- Die Erweiterungsflächen stellen keine siedlungsintegrierten Baulücke dar;
- Naturschutzfachliche Erwägungen (Landschaftsschutzgebiet, Europaschutzgebiet, Biosphärenpark).

▪ **Baulandbegrenzung Hauptstraße**

An die Hauptstraße zwischen dem Siedlungsteil Allerheiligenberg und dem Ortskernbereich von Mauerbach grenzen an beiden Straßenseiten Baulandflächen an. So genannte ehemalige Bauhoffnungsgebiete liegen auch hier im Anschluss an den Baulandstreifen nördlich der Hauptstraße.

Eine Baulanderweiterung soll aus folgenden Gründen ausgeschlossen bleiben:

- Keine Vereinbarkeit mit § 2 Z. 2 (Bevölkerungsentwicklung) des örtlichen Entwicklungskonzeptes;
- Naturschutzfachliche Erwägungen (Landschaftsschutzgebiet, Europaschutzgebiet, Biosphärenpark);
- Die Flächen sind nicht durch öffentliche Verkehrsflächen aufgeschlossen;
- Die Erweiterungsflächen stellen keine siedlungsintegrierten Baulücke dar.

▪ **Baulandbegrenzung Wienergasse**

Die Wienergasse befindet sich im Ortsteil Mauerbach nördlich des Fußballplatzes an der Waldgasse. Die Wienergasse stellt in der Natur eine rund 4 m breite Straße dar und da die anliegenden Grundstücke großteils bebaut sind, ist eine Verbreiterung der Straße nicht durchsetzbar (kein Abtretungserfordernis gegeben). Im südöstlich liegenden Abschnitt bildet die Wienergasse an ihrer hangaufwärts gelegenen Seite die Grenze zum umliegenden Landschaftsraum. Ein Waldstreifen bildet hier die natürliche Siedlungsgrenze, der nicht „übersprungen“ werden sollte, um einer Siedlungsausdehnung Richtung Osten keinen Vorschub zu leisten.

Im Falle einer Baulandnutzung auch der hangaufwärts gelegenen Seite der Wienergasse wäre die Verkehrsaufschlüsselung derzeit nicht gegeben: die Wienergasse entspricht aufgrund ihrer Dimensionierung nicht einer funktionsgerechten öffentlichen Verkehrsfläche. Eine alternative Verkehrsanbindung über die andere Seite bzw. von Südosten her scheint nicht durchführbar, da diese Straße über einen tiefen Graben geführt werden müsste, der in einer wildbachgefährdeten Zone liegt. Ihre Herstellung

wäre mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand verbunden, der angesichts der unten angeführten Gründe nicht mit einem öffentlichen Interesse begründet werden kann.

Eine Baulanderweiterung soll aus folgenden Gründen ausgeschlossen bleiben:

- Keine Vereinbarkeit mit § 2 Z. 2 (Bevölkerungsentwicklung) des örtlichen Entwicklungskonzeptes;
- Naturschutzfachliche Erwägungen (Landschaftsschutzgebiet, Europaschutzgebiet, Biosphärenpark);
- Die Flächen sind nicht durch öffentliche Verkehrsflächen aufgeschlossen;
- Die Erweiterungsflächen stellen keine siedlungsintegrierten Baulücke dar.

2.5.2.4 Fachliche Grundlagen

Verkehrskonzept und Landschaftskonzept.

2.5.2.5 Auswirkungen

Die Festlegung von Baulandgrenzen hat zur Folge, dass keine Ausdehnung des Siedlungskörpers in den Landschaftsraum erfolgt. Dies hat positive Auswirkungen auf die naturschutzfachlichen Schutzgüter und dient der Wohnumfeldqualität der ortsansässigen Bevölkerung, da zusätzliches Verkehrsaufkommen vermieden wird. Weiters werden durch die Beibehaltung der Siedlungsgrenzen Engpässe in der technischen und sozialen Versorgung hintangehalten.

2.5.2.6 Prüfung der Umweltauswirkungen

Da infolge dieser Planungsziele keine umweltrelevanten Konflikte zu erkennen sind, erübrigt sich eine Prüfung der Auswirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 4 Abs. 6 NÖ ROG 1976.

2.5.2.7 Prüfung Übereinstimmung des Planungsvorhabens mit den Leitzielen des NÖ Raumordnungsgesetzes

- § 1 Abs. 2 Z. 1 lit. b: Ausrichten der Maßnahmen der Raumordnung auf eine schonende Verwendung natürlicher Ressourcen sowie wirtschaftlicher Einsatz von öffentlichen Mitteln.
- § 1 Abs. 2 Z. 1 lit. j: Sicherung und Vernetzung wertvoller Grünlandbereiche und Biotope sowie Berücksichtigung der Europaschutzgebiete.
- § 1 Abs. 2 Z. 3 lit. c: Klare Abgrenzung von Ortsbereichen gegenüber der freien Landschaft.
- § 14 Abs. 2 Z. 1: Inanspruchnahme des Bodens für bauliche Nutzungen ist auf ein unbedingt erforderliches Ausmaß zu begrenzen.

2.6 Siedlungs- und Bebauungsstruktur

2.6.1.1 Bezug zum Wortlaut der Verordnung / Zitat

§ 2 Abs. 7 *Z. 1: Erhaltung der durchgrünten und aufgelockerten Siedlungsstruktur in den planlich gekennzeichneten Gebieten.*

Z. 2: Erzielung einer verdichteten Siedlungsstruktur in den Kerngebietszonen und in den planlich gekennzeichneten Wohngebieten entlang von Hauptverkehrsstraßen.

Z. 3: Sicherung siedlungsstrukturell bedeutsamer Grünstrukturen:

Sicherung der linearen zusammenhängenden Grünstrukturen entlang der Gewässer und Erhaltung der zusammenhängenden Gartenzonen in den Siedlungsgebieten „Allerheiligenberg“, „Wienergasse“ und „Sulzwiese.

Z. 4: Sicherung der Charakteristik erhaltenswürdiger Altortgebiete und der historischen Ensembles.

2.6.1.2 Bezug zur Plandarstellung

Siehe Erläuterung in der Planlegende und textliche Beschreibungen im Plan.

2.6.1.3 Erläuterung und Begründung dieses Entwicklungsziels

▪ Zu Z. 1

Die Wohngebiete abseits der Hauptverkehrsstraßen liegen bereichsweise in recht steiler Hanglage, sind durch eine aufgelockerte Siedlungsstruktur gekennzeichnet und vermitteln durch ihren hohen Durchgrünungsgrad, ihrer kleinteiligen Bebauungsstruktur und der Umrahmung durch Waldgebiete einen ländlichen Eindruck.

Die Platzverhältnisse der Straßenräume sind beengt aufgrund „historisch bedingter“ Straßenbreiten, die den heutigen Anforderungen nicht mehr in ausreichendem Maße entsprechen. Der öffentliche Straßenraum wird zudem als Abstellfläche für PKW genutzt, da die Herstellung von PKW-Abstellflächen auf Privatgrund aufgrund der Hanglage und geringer Grundstücksbreiten vielfach nicht möglich ist.

Eine Verdichtung dieser Wohngebiete über das Maß der Konsumation der bestehenden Baulücken hinaus wäre daher mit zusätzlichen Konflikten verbunden (Erreichbarkeitsprobleme für Einsatzfahrzeuge, fehlende PKW-Abstellflächen, kein Bewegungsraum für Fußgänger etc.) und es ist das Bestreben der Gemeinde Mauerbach, die Wohn- und Versorgungsqualität der bereits ortsansässigen Bevölkerung zu schützen und zusätzliche Konflikte zu vermeiden.

Bei einer aufgelockerten Siedlungsstruktur ist theoretisch eine Nachverdichtung bestehender Baulandflächen möglich. Die durchgrünte Siedlungsstruktur der Wohngebiete in Mauerbach wird durch spezifische Festlegungen des Bebauungsplans gesichert (geringe Bebauungsdichte, hintere Baufluchtlinien zum Schutz innenliegender zusammenhängender Gartenzonen, offene Bauungsweise, Mindestbauplatzgröße von 800 m², Mindestbreite von Grundstücken).

Im Laufe der vergangenen Jahre gab es Diskussionen und Überlegungen im Hinblick auf eine Änderung dieser Bebauungsbestimmungen, um im Interesse einer besseren Verwertbarkeit von Baulandflächen Grundteilungen vornehmen oder im Falle von schmal zugeschnittenen Grundstücken Gebäude in gekuppelter Bauweise errichten zu können.

Im Rahmen der letzten Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms wurde auch eine Änderung des Bebauungsplans durchgeführt. Unter anderem sah der Auflageentwurf des Bebauungsplans eine Herabsetzung der Mindestbauplatzgröße auf die in Mauerbach durchschnittliche Bauplatzgröße (Median) von 650 m² vor. Dies

wurde bei der Beschlussfassung des Bebauungsplans vom Gemeinderat abgelehnt und das zugrundeliegende Schutzziel – wie vorher beschrieben - wird nun auch als Entwicklungsziel im örtlichen Entwicklungskonzept verankert.

▪ **Zu Z. 2**

Im Gegenzug zu den vorher beschriebenen Zielsetzungen soll im Bereich der beiden Hauptverkehrsstraßen L121 (Hauptstraße) und L2127 (Allhangstraße) die Möglichkeit bestehen, im Bedarfsfall für die in der Plandarstellung gekennzeichneten Bereiche eine bauliche Verdichtung zu erzielen. Dies gilt insbesondere für die Kernzonenbereiche.

Dies ist damit zu begründen, da durch eine Siedlungsverdichtung das dadurch generierte zusätzliche Verkehrsaufkommen keine Wohnsiedlungsstraßen berührt, dass die Gemeinbedarfseinrichtungen bzw. die Nahersorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs zum überwiegenden Teil entlang der Hauptverkehrsstraßen liegen und das Ortsbild nicht – wie in den abseits gelegenen Wohngebieten – durch eine homogene kleinteilige Bebauungsstruktur und hohen Grünflächenanteil gekennzeichnet sind.

▪ **Zu Z. 3**

Die gewässerbegleitenden Grün- und Gehölzstreifen haben nicht nur eine ökologische Funktion, sondern haben auch Bedeutung für das Ortsbild und eine siedlungsgliedernde Wirkung.

In einigen vor allem älteren Siedlungsteilen wie im Bereich der Wienergasse und Allerheiligenberg sind die Wohngebiete durch großflächige im Bauland liegende Grünflächen gekennzeichnet, die zum einen eine Übergangszone zum umliegenden Waldgebiet darstellen, zum anderen innen liegende über mehrere Grundstücke sich erstreckende Gartenzonen, die bisher nicht durch Hauptgebäude unterbrochen sind.

Diese Gartenzonen stellen einen hohen Wert für die Wohnqualität dar und werden bereits durch Bestimmungen im Bebauungsplan geschützt (hintere Baufluchtlinien, Freiflächen). Die Sicherstellung dieses Qualitätskriteriums soll nun auch im örtlichen Entwicklungskonzept verankert werden.

▪ **Zu Z. 4**

Das Siedlungsgebiet von Mauerbach ist durch mehrere Altortgebiete gegliedert, die durch unterschiedliche Merkmale charakterisiert sind. Die Altortgebiete sind im Bebauungsplan als „Erhaltenswürdige Altortgebiete“ ausgewiesen. Einzelne Objekte bzw. Gebäudeensembles sind zusätzlich als „Schutzzonen“ ausgewiesen.

Das Erscheinungsbild dieser Gebiete hat Bedeutung für das historisch gewachsene Ortsbild von Mauerbach und soll daher erhalten bleiben. Dies soll durch Beibehaltung der bereits bestehenden Bebauungsbestimmungen erzielt werden mit der Wirkung, dass Neu- und Zubauten von Gebäuden in ihrem Umfang und ihre Baumassengestaltung den baulichen Strukturen der Umgebung anzupassen sind und für die Schutzzonenobjekte ein Abrissverbot besteht.

2.6.1.4 Fachliche Grundlagen

Grundlagenbericht unter Pkt. 5.

2.6.1.5 Auswirkungen

Eine Verdichtung der Siedlungsstruktur (umgesetzt z.B. in Form einer Erhöhung der Bebauungsdichte) entlang von Hauptverkehrsstraßen führt zu keinen wesentlichen Auswirkungen oder Kapazitätsengpässen der technischen Infrastruktur, da kaum Baulandreserven vorhanden sind.

Das Entwicklungsziel einer höheren Dichte wird im öEK festgeschrieben, damit im Bedarfsfall eine entsprechende Änderung der Bebauungsbestimmungen im Falle einer baulichen Verdichtung keinen Widerspruch zu den Bestimmungen des öEK bildet.

Ange­sichts der Lage an einer Hauptverkehrsstraße mit einem entsprechenden Verkehrsaufkommen ist daher nicht zu erwarten, dass sich das durch eine Verdichtung generierte zusätzliche Verkehrsaufkommen wesentlich auf das Kfz-Verkehrsaufkommen auswirken wird.

Die übrigen Bestimmungen zielen auf eine Bestandssicherung ab und dienen dem Schutz der Wohnumfeldqualität und der Ortsbildqualität der Siedlungsgebiete von Mauerbach.

2.6.1.6 Prüfung der Umweltauswirkungen

Da infolge dieser Planungsziele keine umweltrelevanten Konflikte zu erkennen sind, erübrigt sich eine Prüfung der Auswirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 4 Abs. 6 NÖ ROG 1976.

2.6.1.7 Prüfung Übereinstimmung mit den Leitzielen des NÖ Raumordnungsgesetzes

- § 1 Abs. 2 Z. 1 lit. b: Ausrichten der Maßnahmen der Raumordnung auf eine schonende Verwendung natürlicher Ressourcen;
- § 1 Abs. 2 Z. 1 lit. e: Bedachtnahme auf die Verkehrsauswirkungen im Hinblick auf eine möglichst umweltfreundliche und sichere Abwicklung nicht verlagerbarem Verkehr;
- § 1 Abs. 2 Z. 2 lit. f: Erhaltung des Ortsbildes;
- § 1 Abs. 2 Z. 3 lit. b: möglichst flächensparende verdichtete Siedlungsstruktur unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten;
- § 1 Abs. 2 Z. 3 lit. k: Erhaltung der besonderen Eigenart und kulturellen Ausprägung der Dörfer und Städte.

2.7 Wirtschaft / Energie / Klimabündnis

2.7.1.1 Bezug zum Wortlaut der Verordnung / Zitat

§ 2 Abs. 8 sowie § 3 Abs. 7.

2.7.1.2 Bezug zur Plandarstellung

Siehe Erläuterung in der Planlegende und textliche Beschreibungen im Plan.

2.7.1.3 Erläuterung und Begründung dieses Entwicklungsziels

Der räumliche Schwerpunkt der kleingewerblichen Tätigkeiten und der öffentlichen Einrichtungen liegt in zwei Kernzonenbereichen entlang der Hauptstraße (L121) und im Umfeldbereich der Kartause. Diese Standorte liegen verkehrsgünstig und in ortszentraler Lage. Einige Flächen mit Standort von Nahversorgungseinrichtungen und Gemeinbedarfseinrichtungen sind bisher als „Bauland-Wohngebiet“ ausgewiesen und sollen aufgrund ihres Standortvorteils für multifunktionale, öffentlichkeitsorientierte oder gewerbliche Nutzungen durch die Widmung als „Bauland-Kerngebiet“ aufgewertet werden.

Die beiden Betriebsgebietszonen (an der Allhangstraße im Ortsteil Mauerbach und an der Hauptstraße im Ortsteil Untermauerbach) sollen in ihrem Bestand gesichert bleiben, da sie die einzigen Gewerbe­zonen für größere Betriebsstätten darstellen.

In Mauerbach gibt es nur mehr sehr wenige landwirtschaftliche Betriebsstätten und diese liegen zum Großteil in den beiden Streusiedlungsgebieten „Hirschengarten“ und „Hainbuch“ am nördlichen Rand des Gemeindegebietes. Diese landwirtschaftlichen

Betriebe erfüllen eine wichtige Zusatzfunktion für den Tourismus und die landschaftsgebundene Erholungsnutzung sowie für das Landschaftsbild, da manche Betriebe zusätzlich einen Gaststättenbetrieb führen, Reitpferde anbieten oder durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der Grünflächen diese vor einer Bewaldung freihalten.

Daher sollen Initiativen für Nutzungserweiterungen, wenn diese im Einklang stehen mit der Naturraumqualität des Landschaftsraumes und keine hohen Folgekosten verursachen, seitens der Gemeinde Mauerbach mit Mitteln der Raumordnung oder durch sonstige Maßnahmen unterstützt werden.

Die Gemeinde Mauerbach ist Klimabündnisgemeinde und bekennt sich zu den Zielsetzungen für eine umweltverträgliche Energienutzung bzw. dem sparsamen Gebrauch von nicht erneuerbaren Energieträgern. Daher sollen Initiativen für die Nutzung von ressourcensparenden und erneuerbaren Energieträgern unterstützt werden.

2.7.1.4 Fachliche Grundlagen

Grundlagenbericht unter Pkt. 7.

2.7.1.5 Auswirkungen

Die Gemeinde Mauerbach verfügt über den Bonus der Lage im Naherholungsgebiet Wienerwald und im Biosphärenpark Wienerwald. Der geringe Anteil an Gewerbezonem mag als Standortnachteil gesehen werden, jedoch sind die Standortbedingungen für großgewerbliche Nutzungen aufgrund der wohngebietszugeordneten Lage der Standorte und den Kapazitätsengpässen der technischen Infrastruktur aus betrieblicher Sicht ohnehin als wenig günstig zu werten. Die Neugründung von großflächigen Gewerbezonem abseits des Siedlungsgebietes ist aufgrund der übergeordneten naturschutzfachlichen Rahmenbedingungen auszuschließen.

Umso wichtiger scheint daher die verstärkte Nutzung von Standortpotenzialen für die Verschränkung von Landwirtschaft, Tourismus und Gastronomie, die im Einklang stehen mit der Naturraumqualität von Mauerbach.

Die Festlegungen des öEK zielen auf die Nutzung dieser Potenziale ab, sodass positive Auswirkungen zu erwarten sind.

2.7.1.6 Prüfung der Umweltauswirkungen

Da infolge dieser Planungsziele keine umweltrelevanten Konflikte zu erkennen sind, erübrigt sich eine Prüfung der Auswirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 4 Abs. 6 NÖ ROG 1976.

2.7.1.7 Prüfung Übereinstimmung mit den Leitzielen des NÖ Raumordnungsgesetzes

- § 1 Abs. 2 Z. 1 lit. c: Ordnung der einzelnen Nutzungen in der Art, dass gegenseitige Störungen vermieden werden und sie jenen Standorten zugeordnet werden, die dafür die besten Eignungen besitzen;
- § 1 Abs. 2 Z. 3 lit. f: Sicherstellung der räumlichen Voraussetzungen für eine leistungsfähige Wirtschaft, Sicherung von bestehenden Betriebsstandorten für die Ansiedlung von Betrieben.

2.8 Technische und Soziale Infrastruktur

2.8.1.1 Bezug zum Wortlaut der Verordnung / Zitat

§ 2 Abs. 9 sowie § 3 Abs. 8.

2.8.1.2 Bezug zur Plandarstellung

Siehe Erläuterung in der Planlegende und textliche Beschreibung im Plan.

2.8.1.3 Erläuterung und Begründung dieses Entwicklungsziels

Die Standortsuche einer geeigneten Fläche für die Einrichtung einer Altstoffsammelzentrale beschäftigt die Gemeinde Mauerbach bereits seit vielen Jahren. Zahlreiche Standorte wurden geprüft, sind aber bisher aufgrund naturschutzfachlicher Erwägungen oder dem Nichtzustandekommen von privatrechtlichen Nutzungsvereinbarungen gescheitert. Diesbezügliche Anstrengungen sollen weiter verfolgt werden.

Ein wichtiges Ziel der Gemeinde ist die Entwicklung eines Ortszentrums. Der Standort zwischen der „Alten Post“ und der Schlossparkhalle ist besonders geeignet für öffentliche Einrichtungen, da hier bereits mehrere Gemeinbedarfseinrichtungen angesiedelt sind, der Standort gut erreichbar ist und Platzreserven für Nutzungserweiterungen bestehen. Zudem befindet sich ein Großteil der Fläche im Gemeindebesitz.

Ein Großteil der Wohngebiete von Mauerbach liegt abseits der Hauptverkehrsstraßen und in Hanglage. Die Erreichbarkeit von so genannten „stationären“ Nahversorgungseinrichtungen wie Lebensmittelmarkt u.dgl. ist vor allem für ältere oder in der Mobilität eingeschränkte Personen ohne familiäre oder nachbarschaftliche Unterstützung schwierig. Daher sollen Projekte zur Erleichterung der Daseinsvorsorge durch mobile Dienste unterstützt werden.

Auch wächst der Bedarf an Wohnungen ggf. mit angeschlossenen Dienstleistungen, die möglichst lange ein selbständiges und selbstbestimmtes Wohnen z.B. für ältere Personen ermöglichen. Gleichermaßen sollen auch Initiativen für kostengünstige Startwohnungen unterstützt werden.

Diese Zielsetzungen sind zwar nicht unmittelbar mit Mitteln der örtlichen Raumordnung umsetzbar, jedoch ist es Anliegen der Gemeinde Mauerbach, diese Zielsetzungen im öEK zu verankern, da diese ebenfalls als ein Aspekt der Gemeindeentwicklung gesehen werden.

2.8.1.4 Fachliche Grundlagen

Verschiedene Besprechungen mit Vertretern der Gemeinde Mauerbach.

2.8.1.5 Auswirkungen

Die genannten Ziele haben positive Auswirkungen auf Wohnqualität und die Versorgungssicherheit der Bevölkerung von Mauerbach.

2.8.1.6 Prüfung der Umweltauswirkungen

Da infolge dieser Planungsziele keine umweltrelevanten Konflikte zu erkennen sind, erübrigt sich eine Prüfung der Auswirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 4 Abs. 6 NÖ ROG 1976.

2.8.1.7 Prüfung Übereinstimmung des Planungsvorhabens mit den Leitzielen des NÖ Raumordnungsgesetzes

- § 1 Abs. 2 Z. 3 lit. b: Bedachtnahme auf den verstärkten Einsatz von Alternativenergien;

- § 1 Abs. 2 Z. 3 lit. c: Sicherung und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne als funktionaler Mittelpunkt der Siedlungseinheiten, insbesondere als Hauptstandort zentraler Einrichtungen durch Erhaltung und Ausbau einer Vielfalt von Nutzungen (einschließlich eines ausgewogenen Anteils an Wohnnutzung, als Schwerpunkt für Kultur- und Verwaltungseinrichtungen, als attraktiver Treffpunkt für die Bewohner angrenzender Siedlungsbereiche.

2.9 Verkehrssystem und Mobilität

2.9.1.1 Bezug zum Wortlaut der Verordnung / Zitat

§ 2 Abs. 10 sowie § 3 Abs. 9.

2.9.1.2 Bezug zur Plandarstellung

Siehe Erläuterung in der Planlegende und textliche Beschreibung im Plan.

2.9.1.3 Erläuterung und Begründung dieses Entwicklungsziels

Die Gemeinde Mauerbach ist aufgrund der dispersen Siedlungsstruktur – bedingt durch die ausgedehnten Wohnsiedlungsgebiete abseits von Hauptverkehrsstraßen und in Hanglage – und aufgrund der allgemein zunehmenden Motorisierung sowie der Zunahme an Erledigungswegen mit einer Zunahme an Kfz-Verkehrsaufkommen konfrontiert. Die Siedlungsstraßen und ihre Gestaltung sind auf das zunehmende Kfz-Verkehrsaufkommen nur ungenügend vorbereitet. Auch sind die Bedingungen zur Benutzung umweltfreundlicher Verkehrsmittel als nicht sehr befriedigend zu werten.

Um negative Auswirkungen infolge zusätzlichen Kfz-Verkehrsaufkommens und um hohe finanzielle Belastungen bzw. Folgekosten zu minimieren, sind aus verkehrsplanerischer Sicht Neuwidmungen von Flächen, die nicht bereits durch öffentliche Verkehrsflächen erschlossen sind, abzulehnen. Weiters sind Siedlungsverdichtungen in abseits der Hauptverkehrsstraßen liegenden Wohngebieten zu vermeiden.

Der Durchzugsverkehr konzentriert sich auf den Hauptverkehrsstraßen –Hauptstraße (L121) und der Allhangstraße (L2127) - und führt gemeinsam mit den Arbeitswegen der ortsansässigen Bevölkerung nach bzw. von Wien zu einem Verkehrsaufkommen, der aufgrund der ungenügenden Ausstattung mit durchgehenden Fuß- und Radwegen zu Konflikten für die nicht-motorisierten Verkehrsteilnehmer führt.

Die Gemeinde Mauerbach ist Klimabündnisgemeinde und ein wesentliches Ziel zur CO₂-Reduktion ist eine Verlagerung des Kfz-Verkehrs auf den Umweltverbund – also das Radfahren, das Zufußgehen, die Benutzung von öffentlichen Verkehrsmitteln, die Nutzung von Fahrgemeinschaften u.dgl. Die Mobilitätsbedürfnisse sollen gesichert werden, gleichzeitig wird eine Verbesserung der Bedingungen für die nicht-motorisierten VerkehrsteilnehmerInnen angestrebt. Ein besonderes Anliegen der Gemeinde Mauerbach ist die Sicherstellung einer durchgehenden und verkehrssicheren Fuß- und Radwegverbindung entlang der Hauptstraße (L121) mit Anbindung an das Radwegenetz von Wien.

Ein weiteres Ziel ist die Verbesserung der Erreichbarkeitsqualität für nicht-motorisierte VerkehrsteilnehmerInnen zwischen den Wohngebieten sowie Alltagseinrichtungen und Arbeitsstätten, die hauptsächlich in Wien liegen. Für eine verstärkte Benutzung des vorhandenen Angebotes an öffentlichen Verkehrsmitteln bedarf es einer Verbesserung der Erreichbarkeit dieses Verkehrsmittelsystems. Dazu gehören insbesondere die Verkehrssicherheit und Barrierefreiheit von Zugangswegen zwischen Wohnung und Bushaltestelle sowie auch die Zurverfügungstellung von gesicherten Abstellplätzen für Fahrräder zur Benutzung des Systems „Bike & Ride“.

Die Beseitigung von Gefahrenquellen – vor allem in den Querungsbereichen im Bereich der Hauptverkehrsstraßen und in Sammelstraßen mit überhöhter Fahrgeschwindigkeit – ist für Kinder und für sonstige gefährdetere Personengruppen (ältere Personen, geh- oder sehbehinderte Personen etc.) eine weitere Voraussetzung, um eine möglichst große Verlagerung auf den Umweltverbund zu erzielen.

Die erforderlichen Maßnahmen zur Erreichung der genannten Zielsetzungen bedürfen zum einen einer Umgestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen und der Verkehrsorganisation, zum anderen einer intensiven Zusammenarbeit mit der Stadt Wien. Diese Maßnahmen können daher im Falle eines Konsenses zwischen allen Beteiligten nur etappenweise realisiert werden. Wichtiges Ziel ist jedoch das Bekenntnis, dass entsprechende Umsetzungsmaßnahmen weiter verfolgt und seitens der Gemeinde Mauerbach unterstützt werden.

2.9.1.4 Fachliche Grundlagen

Die im örtlichen Entwicklungskonzept festgelegten Bestimmungen erfolgen in Ableitung des Verkehrskonzepts (liegt in eigener Broschüre vor).

2.9.1.5 Auswirkungen

Die genannten Zielsetzungen haben positive Auswirkungen sowohl für die Wohnqualität und Wohnzufriedenheit der Bevölkerung Mauerbachs als auch für die Ziele des Klimabündnisses.

2.9.1.6 Prüfung der Umweltauswirkungen

Da infolge dieser Planungsziele keine umweltrelevanten Konflikte zu erkennen sind, erübrigt sich eine Prüfung der Auswirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 4 Abs. 6 NÖ ROG 1976.

2.9.1.7 Prüfung Übereinstimmung mit den Leitzielen des NÖ Raumordnungsgesetzes

- § 1 Abs. 2 Z. 1 lit. b: sparsame Verwendung von Energie, insbesondere von nicht erneuerbaren Energiequellen;
- § 1 Abs. 2 Z. 1 lit. e: Bedachtnahme auf die Verkehrsauswirkungen bei allen Maßnahmen auf möglichst geringes Verkehrsaufkommen, Verlagerung des Verkehrs zunehmend auf jene Verkehrsträger, welche die vergleichsweise geringsten negativen Auswirkungen haben, möglichst umweltfreundliche und sichere Abwicklung von nicht verlagerbarem Verkehr.

3 Gesamtheitliche Beurteilung des örtlichen Entwicklungskonzepts im Hinblick auf die Umweltauswirkungen

3.1 Kumulationswirkungen und Wechselwirkungen

Kumulations- und Wechselwirkungen sind keine gegeben, da die Planungsmaßnahmen basierend auf den vorliegenden Untersuchungsergebnissen keine negativen Umweltauswirkungen erwarten lassen.

3.2 Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da die Planungsmaßnahmen basierend auf den vorliegenden Untersuchungsergebnissen keine negativen Umweltauswirkungen erwarten lassen.

3.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Die Baubehörde hat im Rahmen des baubehördlichen Verfahrens sicherzustellen, dass Auflagen, die möglicherweise im Zusammenhang mit einer etwaigen Baulandwidmung der Untersuchungsflächen gemäß § 2 Abs. 5 öEK erteilt werden, dementsprechend ausgeführt werden.

3.4 Kurzdarstellung der geprüften Planungsvarianten

Relevant für die Alternativenprüfung sind im ggst. Planungsfall – dem örtlichen Entwicklungskonzept der Marktgemeinde Mauerbach - die Standorte für eine etwaige Baulandwidmung, den „Untersuchungsflächen“ gemäß § 2 Abs. 5 öEK.

Die „Untersuchungsflächen“ Nr. 1 – 4 sind die einzigen im Siedlungsverband gelegenen Grünlandflächen, die – abgesehen von den bestehenden bzw. nicht von vornherein auszuschließenden Gefährdungen gemäß § 15 Abs. 2 NÖ ROG 1976 - für eine Baulandwidmung in Frage kommen. Der Standortvorteil dieser Flächen liegt darin, dass sie bereits durch öffentliche Verkehrsflächen erschlossen sind und Baulücken darstellen. Eine Ausnahme bildet die östlich liegende Teilfläche der Untersuchungsfläche Nr. 2: für ihre Erschließung mit dem Kfz wäre eine Verlängerung der Buchengasse erforderlich, was aufgrund der Lage in einem Graben mit einem unverhältnismäßig hohen finanziellen Aufwand verbunden wäre.

Die „Untersuchungsflächen“ Nr. 2 – 4 sind in ihrem Flächenausmaß so klein (insgesamt rund 0,9 ha), dass durch den Planungsfall Null, also keine Baulandwidmung, keine nennenswerten Auswirkungen im Vergleich zu einer Baulandwidmung dieser Flächen gegeben sind. Voraussetzung ist, dass für alle Flächen eine natürliche Baulandeignung nachgewiesen werden kann.

Die „Untersuchungsfläche“ Nr. 1 – Waldgasse stellt eine potenzielle Baulandreserve im Ausmaß von rund 1 ha dar. Diese Fläche liegt in Nähe des Ortszentrums von Mauerbach an der L121, befindet sich im Gemeindebesitz und bietet im Falle einer Baulandwidmung den Vorteil, dass kurzfristig ein Wohnungsbedarf von grob geschätzt 25 Wohneinheiten abgedeckt werden könnte. Eine andere Fläche in diesem Umfang ist im Siedlungsverband nicht gegeben.

Eine Baulanderweiterung über die bestehenden Siedlungsgrenzen in den umliegenden Landschaftsraum ist aufgrund überörtlicher Festlegungen und Nutzungsbeschränkungen nicht möglich bzw. wird aus den unter Pkt. 2.5.2.3 genannten Überlegungen in Bereichen, für die keine Regionale Siedlungsgrenzen gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm Südliches Wiener Umland festgelegt sind, nicht in Erwägung gezogen.

Sollte keine Baulandentwicklung dieser Fläche erfolgen (Planfall Null), so wird voraussichtlich die bisherige Nutzung als Sportstätte beibehalten. Die Platzverhältnisse dieses Standorts für einen Fußballplatz sind allerdings sehr beschränkt, zumal auch keine Parkplätze vorhanden sind. Daher strebt die Gemeinde eine Verlagerung des Fußballplatzes an und derzeit wird der Standort „Feldwiese“ für diese Nutzung geprüft. Die Finanzierung für diese Standortentwicklung ist nach Angaben der Gemeinde allerdings nur möglich, wenn die Untersuchungsfläche Nr. 1 als Wohngebiet gewidmet und veräußert werden kann.

Die übrigen Festlegungen des örtlichen Entwicklungskonzepts (§ 2 Abs. 2, 3, 4, 6 – 10 öEK), beinhalten zum einen eine Bestandsbewahrung und –verbesserung der naturräumlichen, siedlungsstrukturellen und funktionalen Gegebenheiten und Potenziale, zum anderen eine Aufwertung von siedlungsintegrierten Kernzonenbereichen und von funktionalen im öffentlichen Interesse gelegenen Erfordernissen.

Eine Alternativenprüfung für diese Zielsetzungen erübrigt sich, da alle Zielsetzungen keine negativen Umweltauswirkungen zur Folge haben, sondern im Gegenteil positive Auswirkungen erwarten lassen.

3.5 Kurzzusammenfassung der Untersuchungsergebnisse

Die Kurzdarstellung der geplanten Festlegungen des öEK ist unter Pkt. 1.4. nachzulesen.

Kurzzusammenfassung der Untersuchungsergebnisse:

- Bei einer Gesamtbetrachtung und –bewertung des örtlichen Entwicklungskonzeptes der Marktgemeinde Mauerbach ist festzustellen, dass Schwerpunkte der Zielsetzungen den Schutz von naturschutzfachlich bedeutsamen Schutzgütern, die Verbesserung von ortszentralen Angeboten und Dienstleistungen, die Aufwertung von ortskernspezifischen Funktionen an geeigneten Standorten mit einer Verbesserung der Nutzungsdurchmischung, die Sicherung der Wohnumfeldqualität, die Verbesserung der Versorgungsqualität für die ortsansässige Bevölkerung und die Verbesserung der Bedingungen für den nicht-motorisierten Verkehrsteilnehmer beinhalten.
- Gemäß Scoping (Untersuchungsrahmen der Strategischen Umweltprüfung) wurden die „Untersuchungsflächen“ gemäß § 2 Abs. 5 öEK im Hinblick auf ihre Umweltauswirkungen auf relevante Schutzgüter geprüft. Darin inkludiert ist eine Verträglichkeitsprüfung gemäß § 2 NÖ ROG 1976 (Plan-Verträglichkeitsprüfung von Vorhaben aufgrund der Berührung mit einem Europaschutzgebiet).
- Abgesehen von den bestehenden bzw. nicht von vornherein auszuschließenden Gefährdungen gemäß § 15 Abs. 2 NÖ ROG 1976 sind für die „Untersuchungsflächen“ gemäß § 2 Abs. 5 ÖEK Mauerbach – mit Ausnahme der östlich liegenden Teilfläche der Untersuchungsfläche Nr. 2 - keine Raumwiderstände festzustellen, die gegen eine Wohngebietsnutzung sprechen.
- Es erfolgte eine Abschätzung der Auswirkungen, die infolge der Festlegungen des örtlichen Entwicklungskonzepts zu erwarten sind. Basierend auf den Untersuchungsergebnissen sind keine negativen Folgewirkungen für die Gemeindeentwicklung zu erkennen.
- Die Festlegungen des örtlichen Entwicklungskonzepts wurden im Hinblick auf ihre Übereinstimmung mit übergeordneten Festlegungen und auf die Planungsgrundsätze und Leitziele gemäß Vorgaben des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976 idgF überprüft und es wurden keine Widersprüche festgestellt.

Nach Prüfung und Abwägung aller relevanten Zielsetzungen wird aus raumordnungsfachlicher Sicht folgendes festgestellt:

- ⇒ Das Örtliche Entwicklungskonzept der Marktgemeinde Mauerbach lässt keine Widersprüche zu überörtlichen Vorgaben oder zu Zielsetzungen oder Bestimmungen des NÖ Raumordnungsgesetzes erkennen und es sind infolge der Zielsetzungen keine negativen Auswirkungen auf die Gemeindeentwicklung zu erwarten.

4 Anhang

4.1 Flächenbilanz

Nummer (Stat. Kennziffer): 32412
 Flächenwidmungsplan Nr. 01-2009

	gesamt in ha	bebaut in ha	unbebaut in ha	davon			Bauland- reserve in % (D)
				Aufschlies- sungszone (A)	befristet (B)	Vertrag (C)	
Bauland-Wohngebiete	126,92	111,79	15,13	0,00	0,00	0,00	11,92
Bauland-Kerngebiet	6,12	5,89	0,24	0,00	0,00	0,00	3,87
Bauland-Agrargebiete							
Bauland-erbauungs- Ortsstr.							
Zwischensumme	133,04	117,68	15,36	0,00	0,00	0,00	11,55
Bauland-Betriebsgebiete	4,27	3,20	1,07	0,00	0,00	0,00	25,04
Bauland-Industriegebiete							
Bauland-Sondergebiete	6,29	5,76	0,54	0,00	0,00	0,00	8,55
Gesamtsumme	143,61	126,64	16,97	0,00	0,00	0,00	11,82

	in ha
davon bebaute Fläche mit offensichtlich nicht genutztem Gebäude	0,78

- A: Aufschließungszone gem. § 16 Abs. 4 NÖ ROG
- B: Befristetes Bauland gem. § 16a Abs. 1 NÖ ROG
- C: Vertragsbauland gem. § 16a Abs. 2 NÖ ROG
- D: Flächenanteil unbebaute Baulandfläche an der Gesamtbaulandfläche

Ersteller: Knoll Planung & Beratung

Stand: August 2011

Grundlage: Fwpl 01-2009 basierend auf DKM 2011

Art d. Ermittlung: Ableitung aus der GIS- Datenbank der GIS-generierten Baulandausnutzung

Flächenwidmungsplan Nr. 2012 (Auflageentwurf)

Stand: November 2012

	gesamt in ha	bebaut in ha	unbebaut in ha	davon			Bauland- reserve in % (D)
				Aufschlies- sungszone (A)	befristet (B)	Vertrag (C)	
Bauland-Wohngebiete	123,60	*)	*)	0,00	0,00	0,00	#WERT!
Bauland-Kerngebiet	9,24	*)	*)	0,00	0,00	0,00	#WERT!
Bauland-Agrargebiete							
Bauland-erbautenw. Ortsstr.							
Zwischensumme	132,84	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bauland-Betriebsgebiete	4,25	3,18	1,07	0,00	0,00	0,00	25,17
Bauland-Industriegebiete							
Bauland-Sondergebiete	6,29	5,76	0,54	0,00	0,00	0,00	8,55
Gesamtsumme	143,38	*)	*)	0,00	0,00	0,00	#WERT!

	in ha
davon bebaute Fläche mit offensichtlich nicht genutztem Gebäude	0,78

- A: Aufschließungszonene gem. § 16 Abs. 4 NÖ ROG
- B: Befristetes Bauland gem. § 16a Abs. 1 NÖ ROG
- C: Vertragsbauland gem. § 16a Abs. 2 NÖ ROG
- D: Flächenanteil unbebaute Baulandfläche an der Gesamtbaulandfläche

Ersteller: Knoll Planung & Beratung

Stand: Oktober 2011

Grundlage: Fwpl 2012-Auflageentwurf basierend auf DKM 2011

Art d. Ermittlung: Ableitung aus der GIS- Datenbank der GIS-generierten Baulandausnutzung

Hinweis *): die Darstellung der Baulandreserven erfolgt nach Beschlussfassung des Fwpl

4.2 Scoping (Untersuchungsrahmen der Strategischen Umweltprüfung)

Örtliches Entwicklungskonzept 2012 der Marktgemeinde Mauerbach

Stand: Oktober 2011

Checkliste SUP

Umfang, Detaillierungsgrad und Prüfmethode für das ggst. Planungsvorhaben

Schutzgüter SUP-RL	Themenbereich	Schutzziele	Beurteilungskriterien	Datenquellen	Untersuchungsraum	Untersuchungstiefe	Anmerkungen / Fragestellungen
Siedlungswesen	Wohnen und Gesundheit	<ul style="list-style-type: none"> * Sicherung gesunder Lebensverhältnisse. * Erhaltung von Sachwerten (Anrainerrechte, Infrastruktur, Bauwerke). 	Standortgefahren, Lage von Wohnnutzungen und zugeordnete Funktionsbereiche, Folgewirkungen infolge induziertem Verkehrsaufkommen. Vorgaben gemäß § 15 NÖ ROG.	Geohydrologische Gutachten bzw. Voruntersuchungen, Gefahrenzonenplan, aktuelle Daten der HQ100-Überflutungsflächen, Kapazitäten Verkehrsinfrastruktur und Aufschließungsgegebenheiten.	Gemeinde	Abschätzung der Verkehrsauswirkungen und der Auswirkung von Planungsmaßnahmen des öEK auf benachbarte Nutzungen.	Die "Untersuchungsflächen" gemäß § 2 Abs. 5 öEK Mauerbach liegen derzeit in Gefährdungsbereichen gemäß § 15 Abs. 3 NÖ ROG 1976. Die diesbezüglichen Standortuntersuchungen und die Durchführung von Maßnahmen zur Beseitigung der Gefährdung erfolgen, sollte eine Umwidmung in Bauland konkret beabsichtigt sein, im Zuge nachfolgender Detailplanungen.
	Siedlungs- und Wirtschaftsraum / Entwicklungsraum	* Sicherung der Standortqualität und der Entwicklungsmöglichkeiten der Siedlungsgebiete.	Standortpotenziale, Baulandreserven, natürliche Baulandgrenzen, Baulücken, Aufwertungspotenziale, Beachtung der Leitziele gemäß NÖ ROG	Eigene Untersuchungsergebnisse.	Gemeinde	Prüfung Auswirkungen des öEK auf die siedlungsstrukturellen Standortpotenziale.	Aufgrund überörtlicher Vorgaben und Nutzungsbeschränkungen sind Siedlungsausdehnungen faktisch auszuschließen.
Landschaftsraum	Landschaftsbild	* Erhaltung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft in ihrer natürlichen oder kulturhistorisch geprägten Form.	Auswirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 8 Abs. 4 NÖ NSchG	RegROP "Südliches Wiener Umland", NÖ Atlas.	Gemeinde	Prüfung Auswirkungen des öEK auf die Schutzgüter gem. § 8 Abs. 4 NÖ NSchG.	Das gesamte Gemeindegebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet "Wienerwald".
	Funktionen der Landschaft und Nutzungsansprüche an die Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> * Erhaltung der Schutz- / Wohlfahrts- / Erholungsfunktion von Wäldern * Erhaltung der Ausgleichsfunktion von Landschaftsteilräumen * Erhaltung der natürlichen Erholungseignung und des touristischen Potentials der Landschaft * Erhaltung von Flächen für die Nahrungsmittelproduktion * Freihaltung von Zonen und Trassen für die Energieversorgung * Erhaltung von Flächen für Jagd und Fischerei * Erhaltung von Heilvorkommen 	Erholungsfunktion, sonstige naturräumliche Besonderheiten. Bedeutung von großräumigen Grünachsen und linearen Grünzügen.	RegROP "Südliches Wiener Umland", VO Kern- und Pflegezonen des "Biosphärenpark Wienerwald", WEP.	Gemeinde	Prüfung Auswirkungen des öEK auf die Landschaftsraumpotenziale. Die forstfachliche Beurteilung der Untersuchungsflächen 2, 3 und 4 erfolgt im Rahmen der Flächenwidmungsplanänderung in Bauland.	Rund 90 % des Gemeindegebietes sind Wald im Sinne des ForstG 1975 mit steigender Tendenz. Die "Untersuchungsflächen" Nr. 2, 3 und 4 stellen gemäß DKM Wald dar.
Tiere, Pflanzen und deren Lebensräume	Schutzgebiete, Schutzobjekte innerhalb und außerhalb von Schutzgebieten, Ökosysteme, Wildtier-Korridore	* Schutz von wildlebenden Tieren bzw. wildwachsenden Pflanzen und ihren Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt sowie Schutz ihrer Lebensräume (Biotope) und ihrer sonstigen Lebensbedingungen.	Überlagerungs- oder Ausstrahlungswirkungen auf Schutzobjekte des Europaschutzgebietes "Wienerwald-Thermenregion".	NÖ Atlas.	Gemeinde	Plan-Verträglichkeitsprüfung gemäß § 2 NÖ ROG 1976 für die "Untersuchungsflächen".	Mit Ausnahme des Ortsteiles "Allerheiligenberg" und des südlich angrenzenden Siedlungsgebiets entlang der Hauptstraße liegt das gesamte Gemeindegebiet im Europaschutzgebiet "Wienerwald-Thermenregion". Es werden die "Untersuchungsflächen" geprüft.
Boden / Untergrund	Boden, Untergrund	<ul style="list-style-type: none"> * Sicherung der natürlichen Funktionen des Bodens als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen, Teil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Stoffkreisläufen und genetische Ressource. * Sparsamer Flächenverbrauch und damit größtmögliche Sicherung der Böden in ihrer flächenhaften Verbreitung und Vielfalt. 	Inanspruchnahme von Landschaftsraum, Flächenbilanz vorhandener Baulandreserven, Entwicklungsgrenzen.	Überörtliche Festlegungen und Nutzungsbeschränkungen, eigene Untersuchungsergebnisse.	Gemeinde	Prüfung Auswirkungen des ÖEK auf die genannten Schutzgüter.	Die Flächeninanspruchnahme beschränkt sich im Falle einer Baulandwidmung auf die "Untersuchungsflächen", die Baulücken darstellen.
Wasser	Grund- und Oberflächenwasser, Schutzgebiete	* Sicherung der Qualität und Quantität des Grund- und Oberflächenwassers im Sinne des Ressourcenschutzes.	Schutz- und Schongebiete, Retentionsräume, fließende und stehende Gewässer	Geohydrologische Gutachten bzw. Voruntersuchungen, Gefahrenzonenplan, aktuelle Daten der HQ100-Überflutungsflächen, NÖ Atlas.	Gemeinde	Prüfung Auswirkungen des ÖEK auf die genannten Schutzgüter.	Die "Untersuchungsflächen" 1, 2 und 4 liegen innerhalb der Gelben Gefahrenzone und die Untersuchungsfläche 2 innerhalb einer Verdachtsfläche einer Wildbachgefahrenzone. Die diesbezüglichen Standortuntersuchungen und Festlegung von Maßnahmen zur Beseitigung der Gefährdung erfolgen, sollte eine Umwidmung in Bauland angestrebt werden, im Zuge nachfolgender Detailplanungen.
Luft, Klima	Umwelthygiene	<ul style="list-style-type: none"> * Reinhaltung der Luft bzw. Vermeidung von Luftverunreinigungen * Erhaltung der lokalklimatischen Regenerations- und Austauschfunktion. 	nicht relevant				Die "Untersuchungsflächen" gemäß § 2 Abs. 5 öEK stellen im Falle einer Baulandwidmung Baulückenschließungen dar und haben - wie auch die übrigen Entwicklungsziele - keinen nennenswerten Einfluss auf Luft und Klima.
Kulturgüter, Ortsbild	erhaltenswerte Bau- und Bodendenkmäler, Ortsbild	<ul style="list-style-type: none"> * Schutz von Bau- und Bodendenkmälern einschließlich deren Umgebung. * Erhaltung von historischen Ensembles und erhaltungswürdigen Altortgebieten, Freihalten von 	nicht relevant				Die "Untersuchungsflächen" befinden sich im Bereich von Wohngebieten und außerhalb von Altortgebieten. Sonstige Entwicklungsziele haben keinen nennenswerten Einfluss auf das Ortsbild.

4.3 Fachliche Stellungnahmen / Gutachten

Siehe Beilagen.

- Geologisch-Geotechnisches Gutachten, Beethovengasse 42, Verf.: Arbeitsgemeinschaft Ziviltechnik Geologie Mag. Oliver Montag, Dr. Walter NOWY Ziviltechniker GesmbH, Traun, April 2011.
- Geotechnisches Gutachten zur Liegenschaft Steinbachstraße 109, Verf.: Geotechnik Adam ZT GmbH, Univ.Prof. Dipl.-Ing. Dr. Techn. Dietmar Adam, Brunn am Gebirge, August 2011.
- Stellungnahme Geolog. Dienst zu Teilflächen des Allerheiligenberges, Verf.: Amt der NÖ Landesregierung, Abt. allgemeiner Baudienst, Geologischer Dienst, Kennz.: BD1-G-303/003-2006, St.Pölten, Juli 2006.